

Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik

Suchabfrage	15.06.2021
Thema	Raumplanung und Wohnungswesen
Schlagworte	Keine Einschränkung
Akteure	Keine Einschränkung
Prozesstypen	Keine Einschränkung
Datum	01.01.2020 – 31.12.2020

Impressum

Herausgeber

Année Politique Suisse
Institut für Politikwissenschaft
Universität Bern
Fabrikstrasse 8
CH-3012 Bern
www.anneepolitique.swiss

Beiträge von

Flückiger, Bernadette
Gerber, Marlène
Heer, Elia

Bevorzugte Zitierweise

Flückiger, Bernadette; Gerber, Marlène; Heer, Elia 2021. *Ausgewählte Beiträge zur Schweizer Politik: Raumplanung und Wohnungswesen, 2020*. Bern: Année Politique Suisse, Institut für Politikwissenschaft, Universität Bern. www.anneepolitique.swiss, abgerufen am 15.06.2021.

Inhaltsverzeichnis

Allgemeine Chronik	1
Infrastruktur und Lebensraum	1
Raumplanung und Wohnungswesen	1
Mietwesen	2
Raumplanung	20
Bodenrecht	21
Wohnungsbau und -eigentum	23

Abkürzungsverzeichnis

UNO	Organisation der Vereinten Nationen
FK-NR	Finanzkommission des Nationalrats
UREK-NR	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates
RK-SR	Kommission für Rechtsfragen des Ständerates
BFS	Bundesamt für Statistik
WAK-SR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Ständerates
UREK-SR	Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Ständerates
BAG	Bundesamt für Gesundheit
RK-NR	Kommission für Rechtsfragen des Nationalrats
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
BJ	Bundesamt für Justiz
SRG	Schweizerische Radio- und Fernsehgesellschaft
BWO	Bundesamt für Wohnungswesen
KMU	Kleine und mittlere Unternehmen
BV	Bundesverfassung
WAK-NR	Kommission für Wirtschaft und Abgaben des Nationalrats
SGV	Schweizerischer Gewerbeverband
RPG	Raumplanungsgesetz
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
fög	Forschungsinstitut Öffentlichkeit und Gesellschaft
SMV	Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband
HEV	Hauseigentümerverband Schweiz (Deutschschweiz & Tessin)
VISOS	Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
SVIT	Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft
WBG	Wohnbaugenossenschaft Schweiz

ONU	Organisation des Nations unies
CdF-CN	Commission des finances du Conseil national
CEATE-CN	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national
CAJ-CE	Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats
OFS	Office fédéral de la statistique
CER-CE	Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats
CEATE-CE	Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats
OFSP	Office fédéral de la santé publique
CAJ-CN	Commission des affaires juridiques du Conseil national
ARE	Office fédéral du développement territorial
OFJ	Office fédéral de la justice
SSR	Société suisse de radiodiffusion
OFL	Office fédéral du logement
PME	petites et moyennes entreprises
Cst	Constitution fédérale
CER-CN	Commission de l'économie et des redevances du Conseil national
USAM	Union suisse des arts et métiers
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse
fög	Forschungsinstitut Öffentlichkeit und Gesellschaft (institut de recherche)
Asloca	Association suisse des locataires
APF	Association des propriétaires fonciers (Suisse alémanique & Tessin)
OISOS	Ordonnance concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse
SVIT	Association Suisse de l'économie immobilière
CHS	Coopératives d'habitation suisse

Allgemeine Chronik

Infrastruktur und Lebensraum

Raumplanung und Wohnungswesen

Raumplanung und Wohnungswesen

Jahresrückblick 2020: Raumplanung und Wohnungswesen

BERICHT
DATUM: 31.12.2020
MARLENE GERBER

Die Massnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie dominierten im Jahr 2020 die politischen Diskussionen im Wohnungswesen. Mit der behördlich verordneten Schliessung sämtlicher Geschäfte, deren Waren nicht für den täglichen Gebrauch bestimmt sind, ergab sich ab Mitte März 2020 die Frage, ob von der Schliessung betroffene Betriebe die **Geschäftsmieten** dennoch bezahlen müssen. Diese Frage mutierte im Berichtsjahr zum grössten Zankapfel in diesem Politikfeld und zu einem Drama in mehreren Akten. Der Bundesrat machte deutlich, dass er nicht in privatrechtliche Beziehungen zwischen Mietenden und Vermietenden eingreifen wolle und verwies auf andere Massnahmen, mit denen die Mieterinnen und Mieter die Krisenzeit überbrücken könnten – namentlich auf die vom Bund verbürgten Kredite für Corona-geschädigte Betriebe und die Ausdehnung der Fristen bei Zahlungsrückständen auf Miet- und Pachtzinse. Mehrheitlich anderer Ansicht waren die Wirtschafts- und Abgabekommissionen, die ihren Räten in der ausserordentlichen Session je eine Motion vorlegten, mit deren Annahme die Geschäftsmieten für die Dauer der behördlich verordneten Schliessung ganz (WAK-SR) oder teilweise (WAK-NR) hätten erlassen werden sollen. Die beiden Parlamentskammern konnten sich indes nicht auf eine Version zur Lösung dieses als dringlich eingestuften Problems einigen, was in den Medien als Blamage aufgefasst wurde. Zur Einigung benötigte es eines zweiten, von der WAK-NR initiierten Vorschlags, der die Aufteilung der Mietkosten in einem Verhältnis von 40 Prozent (Mieterinnen und Mieter) zu 60 Prozent (Vermieter und Vermieterinnen) vorsah und der in der Sommersession vom Parlament überwiesen werden konnte. Die Vernehmlassung zum Entwurf, welchen der Bundesrat aufgrund dieses Vorschlags ausgearbeitet hatte, fiel kontrovers aus, so dass der Bundesrat in seiner Botschaft darauf verzichtete, dem Parlament die eigene Botschaft zur Annahme zu empfehlen. Unterdessen förderte ein von gfs.bern durchgeführtes und im Oktober veröffentlichtes **Monitoring zu den Geschäftsmieten** zu Tage, dass eine Mehrheit der Mietenden, die die Vermieterseite um ein Entgegenkommen gebeten hatten (insg. 38% der Befragten; bei 8% war Antwort noch ausstehend), ein solches erhalten hätten (21% vs. 17% der Befragten) und dies in sieben von zehn Fällen in Form einer Mietzinsreduktion. 12 Prozent der Befragten gaben ferner an, dass die Vermieterin oder der Vermieter selber ein Entgegenkommen angeboten habe. Die Studie wurde in der Folge sowohl von den Unterstützerinnen und Unterstützern als auch von den Gegnern und Gegnerinnen zur Untermauerung der jeweiligen Position beigezogen. Nachdem die WAK-NR die Vorlage noch weiter ausgebaut, sie dann ihrem Rat aber doch zur Ablehnung empfohlen hatte, stellte sich nach anfänglicher Unterstützung auch der Nationalrat in der Wintersession gegen die Vorlage. Zuletzt war es der Ständerat, der dem Geschäft mit seinem Nichteintretensentscheid Anfang Dezember den Dolchstoss versetzte. Somit bleibt es – wo nicht durch kantonale Regelungen anders festgehalten – der Mieter- und Vermieterschaft überlassen, in Bezug auf die Geschäftsmieten eine Lösung zu finden.

Auch bezüglich der regulären Geschäfte im Wohnungswesen, die nicht in Zusammenhang mit Covid-19 standen, gab es 2020 kaum gewichtige Fortschritte. Noch keine abschliessende Annäherung konnte in der Frage rund um die **Festlegung missbräuchlicher Mietzinse** erzielt werden. Die RK-SR lancierte erneut eine Kommissionsmotion mit der Forderung nach einer ausgewogenen Revision und lehnte drei parlamentarische Initiativen aus der Feder der Vermietenden ab, womit sie von dem im Vorjahr gefällten Entscheid des Nationalrats abwich. Der Ständerat folgte seiner Kommission in der Wintersession, gab den parlamentarischen Initiativen keine Folge und stimmte der Motion zu. Dabei wusste er um den Umstand, dass das Bundesgericht in einem Urteil von Ende Oktober bereits im Sinne der Initiative Feller (fdp, VD) entschieden hatte.

Keinen Fortschritt gab es bezüglich des Anliegens nach **Abschaffung des Eigenmietwertes**. Der Ständerat lehnte 2020 zwei Standesinitiativen mit dieser Forderung ab und zeigte sich somit bereit, die Erarbeitung eines Gesetzesentwurfs zur Umsetzung einer parlamentarischen Initiative abzuwarten.

Die vom Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverband sowie von verbündeten Organisationen lancierte **Wohnrauminitiative**, die die Einführung einer gemeinnützigen

Wohnungsquote von 10 Prozent auf alle neu gebauten Wohnungen verlangt hätte, scheiterte im Februar in der Volksabstimmung. Damit tritt der indirekte Gegenvorschlag in Kraft, der eine Aufstockung des Fonds de Roulement zur Vergabe zinsgünstiger Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger um zusätzliche CHF 250 Mio. für zehn Jahre ab 2020 vorsieht. Ebenfalls präsentierte der Bundesrat im Berichtsjahr seine Botschaft zur Erneuerung des Rahmenkredits für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung für den Zeitraum 2021 bis 2027.

Im Vergleich mit dem Wohnungswesen ebenso wie im Mehrjahresvergleich wurde der Raumplanung in der Schweizer Politik 2020 lediglich eine marginale Bedeutung zuteil, wie auch die **APS-Zeitungsanalyse** verdeutlicht. Der Bereich Wohnungswesen erhielt im Vergleich zu den drei vorangegangenen Jahren indes überdurchschnittlich hohe Beachtung. Insbesondere viel Aufmerksamkeit generierte das Wohnungswesen im Januar im Vorfeld der Abstimmung zur Wohnrauminitiative.¹

Mietwesen

In der ersten Dezemberhälfte 2019 startete der Schweizerische Mieterinnen- und Mieterverband (SMV) den **Abstimmungskampf** zur eigenen **Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» (Wohnrauminitiative)** mit einem Angriff auf das zu diesem Zeitpunkt bereits online verfügbare Abstimmungsbüchlein. Darin verwendete Formulierungen würden den Anschein erwecken, dass sich die Mieten nur in städtischen Gebieten und nur bis zum Jahr 2016 verteuert hätten. Ferner bemängelte der SMV, dass auf den monatlich publizierten Mietpreisindex (MPI) des BFS, der für den Zeitraum zwischen 2016 und November 2019 ebenfalls einen Anstieg der Mietpreise verzeichne (+3.5%; +28% seit 2000), nicht eingegangen werde. Stattdessen berief sich der Bund auf die seit 2013 steigende Leerwohnungsziffer sowie auf Erhebungen von diversen privaten Immobilienfirmen, die seit 2016 von einem rückläufigen oder stagnierenden Trend bei den Mietzinsentwicklungen für neu gebaute oder nach der Renovation wieder vermietete Wohnungen ausgingen. Die Bundeskanzlei verteidigte den Entscheid damit, dass das Anliegen der Volksinitiative in erster Linie auf letztgenannte Mietwohnungen abziele, weswegen die eigene Statistik zu den Bestandesmieten, also zu Mietzinsen für zum Erhebungszeitpunkt vermietete Wohnungen, weniger relevant sei.

Auch wenn diese vom Sonntags-Blick und Le Matin Dimanche portierte Geschichte keine grössere Debatte provozierte, drehte sich schliesslich doch der ganze Abstimmungskampf, der erst einen Monat vor der Abstimmung etwas an Fahrt aufnahm, um die Frage, wie stark die Mieten in der Schweiz denn nun tatsächlich angestiegen seien, sowie um andere faktenbasierte Fragen. Dazu trug eine in der ersten Januarhälfte 2020 herausgegebene Studie des Verbands der Immobilienwirtschaft (SVIT) bei, die sich auf den lazi Netto Rent Index stützt, der «eigenschaftsbereinigte Bestandesmieten» misst, also etwa für die Lage und die Wohnungsgrösse der Mietobjekte korrigiert. Diese kam im Gegensatz zum MPI zum Schluss, dass die Bestandesmieten in den letzten Jahren aufgrund der Entwicklung des Referenzzinssatzes im Vergleich zum Jahr 2000 deutlich gesunken seien und keine generelle Mietzinssteigerung dingfest gemacht werden könne. Insgesamt sei der Ausgabenanteil für die Miete des Hauptwohnsitzes, inklusive Nebenkosten und Energie, unter Berücksichtigung des steigenden Bruttoeinkommens seit 2000 von 19.7 auf 18.5 Prozent gesunken. Ferner zirkulierte eine vom Immobilien-Beratungsunternehmen Wüest Partner im Jahr 2019 durchgeführte und kurz vor der Abstimmung erneut portierte Studie zu Angebotsmieten, in der über eine Million publizierte Mietwohnungsinserate analysiert wurden. Die Autorenschaft, die bezahlbaren Wohnraum anhand einer Schwelle für die monatlichen Mietzinsausgaben für Einzelhaushalte (CHF 1'000), Paarhaushalte (CHF 1'500) und Familien (CHF 2'000) definierte, schlussfolgerte, dass zum gegebenen Zeitpunkt 40 Prozent aller Mietwohnungen auf dem Wohnungsmarkt erschwinglich seien. Auf der anderen Seite rechnete der Sonntags-Blick, der sich recht häufig zu der Abstimmungsvorlage äusserte, in einem mehrseitigen Bericht vor, dass der Anteil Mietwohnungen im Besitz von Unternehmen zuungunsten der Privaten von 29 Prozent im Jahr 2000 auf zum gegebenen Zeitpunkt 40 Prozent zugenommen habe. Gleichzeitig verwies er auf die kürzlich erfolgten Massenkündigungen in sich im Besitz von Banken befindenden Miethausblocks in Basel und Zürich, die zu einem Brief der UNO-Sonderberichterstatterin für das Recht auf Wohnen zuhanden des Bundesrates geführt hatten, in der diese ihre Sorge um die Einhaltung des Menschenrechts auf angemessenes Wohnen ausdrückte.

Ebenfalls zu einem Faktenstreit führte eine vom Hauseigentümerverband (HEV) angeführte Gegenkampagne. In der zweiten Januarhälfte verschickte das gegnerische Komitee des HEV Flyer an drei Millionen Haushalte, denen zu entnehmen war, dass der Bund seit den Neunzigerjahren bei den Wohnbaurdarlehen Verluste in der Höhe von CHF 777 Mio. eingefahren habe. Tatsächlich wies das BWO in einem Bericht aus dem Jahr 2018 diese Zahl aus Bürgschaftsverlusten aus. Diese bezog sich jedoch auf Verluste, die unter einem anderen Bürgschaftsvergabe-System entstanden und mit dem heutigen System nichts mehr zu tun hätten, konterten die Befürworterinnen und Befürworter der Initiative und betitelten diese Aktion als gezielte Irreführung. In den Faktenstreit um die Kosten reihte sich zwei Wochen vor der Abstimmung eine weitere Episode ein: Die Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG), Mitinitianten des Volksanliegens, kritisierten die im Abstimmungsbüchlein aufgeführte Formulierung, dass die Annahme der Initiative aufgrund einer geschätzten Verfünfachung an bisherigen Darlehen CHF 120 Mio. pro Jahr kosten würde. Auch die Gegnerschaft warnte in ihrer Argumentation häufig vor hohen Kosten bei Annahme der Initiative. Hier handle es sich jedoch um rückzahlbare und verzinsten Darlehen, an denen der Bund aufgrund der Zinsen sogar verdiene, konterte die WBG. Von Seiten des BWO wurde Ende Januar gegenüber der NZZ bestätigt, dass diese Gelder nach Ablauf der Darlehensfrist wieder hereinkämen, um erneut vergeben werden zu können, dass für die Finanzverwaltung jedoch «alles Geld, das nicht in der Bundeskasse liegt [...], eine Ausgabe» darstelle. Von der in Aussicht gestellten Stimmrechtsbeschwerde sah die WBG schliesslich ab.

Neben den aufgeführten Diskussionen um die Faktentreue rückte die Berichterstattung über die eigentlichen Argumente der Befürworterseite und der Gegnerschaft eher in den Hintergrund. Als Hauptargument führten die Befürwortenden auf, dass die Lohnentwicklung mit der Mietzinsentwicklung nicht mithalten könne, womit die heutigen Mieten das Haushaltsbudget stark belasten würden. Auf ihren Abstimmungsplakaten warben die Initiantinnen und Initianten ferner mit dem Slogan «Spekulant*innen stoppen!» und bemängelten, dass Besitzerinnen und Besitzer von Immobilien nach immer höheren Renditen streben würden. Die Befürwortenden nahmen auch Bezug auf die aktuelle Klimadebatte und betonten, dass Bewohner und Bewohnerinnen von Genossenschaftswohnungen im Schnitt weniger Wohnfläche benutzen würden als Personen in Eigentums- oder Mietwohnungen. Sollte das revidierte CO₂-Gesetz zu Stande kommen, würden ferner vielerorts energetische Sanierungen notwendig werden, so die Befürwortenden weiter. Bei Annahme der Initiative könnten diese dank zusätzlichen Fördergeldern sozialverträglicher umgesetzt werden. Auf der anderen Seite warnte die Gegnerschaft zusammen mit dem Bundesrat vor hohen Kosten und zunehmender Bürokratie und erachtete eine flächendeckende Lösung als nicht bedarfsgerecht. Ferner verwies sie auf die im Rahmen eines indirekten Gegenvorschlags im Vorjahr beschlossene Aufstockung des Fonds de Roulement, womit der Bund für die nächsten zehn Jahre zusätzliche zinsgünstige Darlehen an Wohnbaugenossenschaften vergeben könne; ein Förderinstrument, das sich bewährt habe und ausreichend sei. Nicht zuletzt würde das mit Annahme der Initiative einzuführende Vorkaufsrecht für Kantone und Gemeinde Private benachteiligen.

Das Fög wies in seinem Abstimmungsmonitor sowohl für die Wohnrauminitiative als auch für die zeitgleich stattfindende Volksabstimmung zur Antirassismus-Strafnorm eine lediglich durchschnittliche Beachtung durch die Medien aus. In Bezug auf die Tonalität zeigt die Studie ein für Volksbegehren eher ungewöhnliches Muster: Zuspruch und Ablehnung hielten sich bei der Wohnrauminitiative in etwa die Waage, wozu auch die Berichterstattung über die Kritik an den Informationen im Bundesbüchlein beigetragen habe. Extrem unausgewogen fiel indes die Kampagnenaktivität in Printmedien aus, wie die APS-Inserateanalyse zeigte: Hier gingen über 95 Prozent aller Inserate auf das Konto der bürgerlichen Gegnerschaft.

Die beiden Trendumfragen von Tamedia und der SRG sahen in der ersten, Ende Dezember 2019 durchgeführten Umfragewelle noch eine klare Mehrheit im Ja-Lager. Der Trend entwickelte sich insgesamt anhand eines für Volksbegehren typischen Musters: Bereits in der zweiten Umfragewelle von Mitte Januar war ein abnehmender Ja-Anteil zu beobachten. Nach der dritten, Ende Januar 2020 durchgeführten Umfragewelle prognostizierten dann beide Umfragen für die Volksabstimmung vom 9. Februar 2020 ein Nein für das Initiativbegehren.²

An der **Volksabstimmung vom 9. Februar 2020** musste die **Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» (Wohnrauminitiative)**, wie im Vorfeld bereits erwartet worden war, eine Niederlage einstecken. Bei einer Stimmbeteiligung von 41.7 Prozent äusserten sich 42.9 Prozent der Stimmenden positiv zum Volksbegehren. Auf überwiegende Zustimmung stiess die Wohnrauminitiative lediglich in den städtisch geprägten Kantonen Basel-Stadt (60.2%) und Genf (60.1%) sowie in den Westschweizer Kantonen Neuenburg (56.2%), Waadt und Jura (je 53.2%). Am deutlichsten abgelehnt wurde das Volksbegehren in ländlichen Kantonen, allen voran in Appenzell Innerrhoden (24.0%), Obwalden (27.4%), Schwyz (27.6%) und Nidwalden (27.7%). Das Scheitern der Volksinitiative führt dazu, dass der indirekte Gegenvorschlag, welcher eine Aufstockung des Fonds de Roulement, also des Fonds des Bundes zur Vergabe zinsgünstiger Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger, um CHF 250 Mio. über eine Dauer von 10 Jahren vorsieht, in Kraft tritt.

Das Ja in den Städten habe deutlich gemacht, dass das Problem teurer Wohnungen dort gross sei, liess etwa Natalie Imboden, Generalsekretärin des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes (SMV), gegenüber den Medien verlauten. Ebenso verwies sie auf einen «masslosen Angriff» der Vermietenden, der aktuell mit mehreren parlamentarischen Initiativen im Parlament stattfindet und der das ungebremsste Streben nach Renditen aufzeige (etwa Pa.lv. 17.491; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515). Der SMV kündigte am Tag der Abstimmung ferner an, dass er beabsichtige, sich für eine weitere Erhöhung des Fonds de Roulement einzusetzen; die vom Bund beschlossene Aufstockung an Darlehen für preisgünstige Wohnbauträger würden nicht ausreichen. Eine zweite Initiative zu diesem Anliegen werde es aber in naher Zukunft nicht geben; man konzentriere sich momentan auf die Bekämpfung des Paketes an Vorstössen zur Schwächung des Mietrechts und sei bereit, bei Annahme im Parlament dagegen das Referendum zu ergreifen, bekräftigte Balthasar Glättli (gp, ZH) vom SMV gegenüber den Medien. Auf der anderen Seite interpretierte Hans Egloff (svp, ZH) als Präsident des Hauseigentümergeverbandes das Resultat dergestalt, dass regional zugeschnittene Lösungen zielführender seien und dass es andere Massnahmen brauche, da in den Städten die 10-Prozent-Quote bereits erreicht werde. Auch er ortete Handlungsbedarf, wobei er zum einen Subjekt- anstelle von Objekthilfen vorschlug und empfahl zu überprüfen, ob alle Mietparteien in Genossenschaftswohnungen tatsächlich auch Anrecht auf eine solche hätten.

Abstimmung vom 9. Februar 2020

Beteiligung: 41.7%

Ja: 963'740 (42.9%), Stände 16 5/2

Nein: 1'280'331 (57.1%), Stände 4 1/2

Parolen:

- Ja: Grüne, PdA, SP; Berufsverband Soziale Arbeit Schweiz, Caritas, Hausverein, Mieterinnen- und Mieterverband, Schweizerischer Gewerkschaftsbund, Travail Suisse, Wohnbaugenossenschaften Schweiz

- Nein: BDP, CVP, EDU, EVP, FDP, GLP, SVP; Baumeisterverband, Centre patronal, Economiesuisse, Gemeindeverband, Gewerbeverband, Hauseigentümergeverband, Verband der Immobilienwirtschaft

- Stimmfreigabe: Städteverband ³

Im März 2020 **sank der Referenzzinssatz erneut auf ein Allzeittief (neu 1.25%)**. Seit der letzten Senkung vom Juni 2017 hatte der Referenzzinssatz 1.5 Prozent betragen. Bereits damals galt der Tenor, dass die Senkung auf 1.5 Prozent die letzte sein werde, da man davon ausgegangen war, dass die für die Berechnung des Referenzzinssatzes relevanten Hypothekensätze nicht noch weiter sinken würden. Eine weitere Senkung auf 1 Prozent sei in nächster Zeit jedoch nicht zu erwarten, prognostizierte etwa die NZZ. Bis der hypothekarische Durchschnittssatz auf unter 1.13 Prozent sinken würde, was die Voraussetzung für eine Senkung auf 1 Prozent wäre, dürfte es bei einem aktuellen Zinssatz von 1.37 Prozent einige Jahre dauern. ⁴

Unmittelbar nach der zur Bekämpfung des Coronavirus behördlich verordneten Schliessung von Betrieben, die nicht zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen, **kam die Frage auf, ob Geschäftsmieten für die Dauer der Schliessung geschuldet seien.** Gastrosuisse und andere Branchen- und Mieterorganisationen stellten sich auf den Standpunkt, dass für diese Zeit ein Mangel des Mietobjekts vorliege, da das gemietete Objekt für den vereinbarten Zweck nicht nutzbar sei. Der Hauseigentümerverband und der Verband Immobilien Schweiz erachteten die Aufhebung der Zahlungspflicht als verfehlt, da auch sie weiterhin mit der Liegenschaft in Verbindung stehende Zahlungen zu tätigen hätten. Sie vertraten die Ansicht, dass eine Betriebsschliessung in den Risikobereich der Betreibenden falle. Auf juristischer Seite fanden sich Fürsprecherinnen und Fürsprecher für beide Seiten, wobei aufgrund der noch nie dagewesenen Situation keine Partei auf einen Präzedenzfall Bezug nehmen konnte. Die Kontrahenten zeigten sich jedoch Gesprächsbereit. Auch von Seiten der Vermietenden bestand gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten ein Interesse für die längerfristige Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses, weshalb es einen Konkurs der Mieterschaft zu verhindern galt. Der Hauseigentümerverband wusste einige Tage nach der Schliessung von vielen Vermieterinnen und Vermietern, die ihrer Mieterschaft entgegenkommen wollten. Gleichzeitig wies der Verband aber auch darauf hin, dass nicht alle Eigentümer und Eigentümerinnen in der finanziellen Lage seien, auf die Mietausfälle zu verzichten. Eine von Gastro Zürich-City durchgeführte Umfrage zeigte indes ein anderes Bild: Während rund 80 Prozent der Stadtzürcher Gastronomiebetriebe um eine Mietzinsreduktion angefragt hätten, hätte nur gerade die Hälfte von ihnen eine Antwort ihrer Vermieterinnen und Vermieter auf ihr Anliegen erhalten. Diese Antwort wiederum fiel nur in rund einem Drittel positiv aus, womit 13 Prozent aller Bars, Restaurants und Clubs in der Stadt Zürich mit Mietzinsreduktionen rechnen könnten. Grosse Immobiliengesellschaften, Pensionskassen, Banken und Versicherungen zeigten sich gemäss Aussagen des Verbands der Geschäftsmieter im Gegensatz zu vielen Privatvermietenden wenig kulant. Sie würden sich Gesprächsbereit zeigen, wenn ein Nachweis vorliege, dass alle verfügbaren Möglichkeiten wie Kurzarbeit und der Bezug von Notkrediten ausgeschöpft worden seien.

Zur Klärung der offenen Fragen im Mietrecht rief der Bundesrat Ende März die Einsetzung einer Task Force unter Leitung des BWO ins Leben, die Vertreterinnen und Vertreter aus der Verwaltung, der Mieter- und Vermieterorganisationen, der Immobilienwirtschaft sowie von Städten und Kantonen einschloss. Am 8. April verkündete der Bundesrat, dass er nicht in die vertraglichen Beziehungen zwischen Privaten eingreifen wolle und die Vertragsparteien dazu auffordere, «im Dialog konstruktive und pragmatische Lösungen» zu finden. Einen anderen Weg gingen die Kantone Basel-Stadt, Freiburg, Genf, Neuenburg und Waadt: Sie alle beschlossen Regelungen, die während den Frühlingsmonaten jeweils eine Kostenbeteiligung durch den Kanton vorsahen, sofern sich die beiden Parteien auf einen zum Teil vordefinierten Verteilungsschlüssel einigen konnten. Gemäss Zahlen aus Genf hätten im Westschweizer Stadtkanton 90 Prozent der von den Mietenden angefragten Vermieterinnen oder Vermieter dieser Lösung zugestimmt.

Mit der Zeit begannen sich auch einige grössere Immobilienbesitzer kulant zu zeigen. In den Medien fanden etwa der Flughafen Zürich und die Credit Suisse als erste grössere Vermietende Erwähnung in dieser Hinsicht. Nach der Mitteilung des Bundesrates folgten auch die Versicherungen Helvetia und mit der Swiss Life die grösste private Immobilienbesitzerin in der Schweiz. Letztere gab bekannt, dass sie Kleinstbetrieben, die monatlich weniger als CHF 5'000 Miete schulden, nach individueller Absprache Mietzinsreduktionen gewähre. Später beschlossen auch die Migros und die SBB während der Schliessung der Betriebe Mietreduktionen um 50 Prozent respektive erliessen die Miete für den betreffenden Zeitraum komplett. Eine Lösung wie die vom Ständerat vorgeschlagene Variante (vgl. nachfolgend) beschloss auch Swiss Prime Site nach der ausserordentlichen Session.

Im Gegensatz zum Bundesrat befand das Parlament, dass der Bund in dieser Sache Regelungen beschliessen solle, weswegen es die Frage der Geschäftsmieten als zentrales Traktandum auf das Programm der ausserordentlichen Session zur Bekämpfung des Coronavirus setzte. Obwohl sich mit dem Verband Schweizer Immobilien gar ein Teil der Vermieterschaft für einen der beiden Vorstösse zu den Geschäftsmieten verantwortlich zeigte, konnten die beiden Räte in der ausserordentlichen Session in dieser Frage keine Einigung erzielen (Mo. 20.3142; Mo. 20.3161). Im Nachgang zeichnete sich in den Kommissionen jedoch eine Kompromisslösung ab, die eine Aufteilung der Mietkosten im Verhältnis von 40 zu 60 auf die Mieter- und Vermieterschaft vorsieht und die von den Räten in der

Sommersession behandelt werden soll.

Kurz vor Beginn der Sommersession publizierte der Schweizerische Verband der Immobilienwirtschaft eine Umfrage zum Stand der Verhandlungen bei Mietzinssenkungen, die 3544 Mietverhältnisse berücksichtigte. In 46 Prozent der Fälle seien Mietzinsreduktionen vereinbart worden, wobei diese in der Regel für die Dauer der Zwangsschliessung gelten und im Schnitt eine Reduktion um 50 Prozent umfassten. Zu Beginn der Sommersession doppelte der Verband Immobilien Schweiz mit einer eigenen Umfrage bei 30 Mitgliederunternehmen, die sich in insgesamt 5'200 Mietverhältnissen befinden, nach. In zwei Drittel aller Fälle hätten die Parteien bereits eine Einigung erzielen können, wobei diese in drei von zehn Fällen aus einer Mietzinsstundung bestand.⁵

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 26.03.2020
MARLENE GERBER

Gemäss der Ende März 2020 präsentierten **Abstimmungsnachbefragung zur Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»** hatte die Stimmbevölkerung das Volksanliegen mehrheitlich abgelehnt, weil es regionalen Gegebenheiten zu wenig Berücksichtigung schenke. Die Volksinitiative des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbandes und weiteren, verbündeten Organisationen hätte verlangt, dass der Bund in Zusammenarbeit mit den Kantonen dafür zu sorgen hätte, dass gesamtschweizerisch 10 Prozent der neu gebauten Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Wohnbauträgern sind.

Die eigentliche Kernforderung der Initiative nach mehr bezahlbarem Wohnraum war unter den Studienteilnehmenden wenig bestritten: Beinahe 7 von 10 Respondentinnen und Respondenten – darunter auch die Hälfte der Nein-Stimmenden – vertraten die Ansicht, dass das Angebot an günstigem Wohnraum erhöht werden müsse. 61 Prozent der Stimmenden befürwortete auch eine stärkere Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch den Bund und 72 Prozent stimmten dem Ja-Argument zu, dass Spekulation auf dem Immobilienmarkt unterbunden werden müsse. Auf der anderen Seite unterstützten 88 Prozent aller Stimmenden das Contra-Argument, dass das Volksanliegen zu wenig Rücksicht auf regionale Gegebenheiten der Wohnungsmärkte nehme. Bei der Stimmbevölkerung weniger gut verfiel dagegen das Argument, dass sich die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt in den letzten Jahren entspannt habe. Insgesamt lediglich 35 Prozent der Studienteilnehmenden bekräftigten dieses Argument, darunter 55 Prozent Nein- und 8 Prozent Ja-Stimmende. Im Vorfeld der Abstimmung war die Situation auf dem Wohnungsmarkt unter Rückgriff auf diverse Studien und Statistiken heftig umstritten gewesen. Bedeutender für ein Nein war ferner das Argument, dass der Staat möglichst wenig in den Markt eingreifen soll.

Unter den soziodemographischen Merkmalen zeigte sich die Wohnsituation als entscheidender Faktor für den Stimmentscheid. Während lediglich ein Drittel der Eigentümerinnen und Eigentümer der Volksinitiative zugestimmt hatte, belief sich der entsprechende Anteil unter der Mieterschaft auf 60 Prozent. Ausschlaggebend für den Stimmentscheid waren nicht zuletzt auch politische Faktoren wie die Links-Rechts-Selbsteinstufung und die Parteisympathie, wobei die Stimmenden in jedem Fall mehrheitlich im Sinne ihrer Partei gestimmt hatten. Am geringsten war der Ja-Anteil unter Sympathisantinnen und Sympathisanten der FDP (15%), am höchsten derjenige innerhalb der SP-Anhängerschaft (76%).⁶

VERORDNUNG / EINFACHER
BUNDESBESCHLUSS
DATUM: 27.03.2020
MARLENE GERBER

Am 27. März 2020 und somit kurz vor dem vielerorts als offizieller Umzugstermin benutzten Datum des 31. März erliess der Bundesrat die **Verordnung über die Abfederung der Auswirkungen des Coronavirus im Miet- und Pachtwesen** (Covid-19-Verordnung Miete und Pacht). Darin hält er fest, dass Umzüge unter Einhaltung der Empfehlung des BAG nach wie vor erlaubt seien. Ferner dehnte er die Zahlungsfristen bei Zahlungsrückständen auf Miet- und Pachtzinse, die in Zusammenhang mit der Bekämpfung des Coronavirus stehen und die zwischen dem 13. März und dem 31. Mai 2020 fällig werden, von 30 auf 90 Tage respektive von 60 auf 120 Tage aus. Zuletzt verdoppelte er die Kündigungsfrist von möblierten Zimmern und Einstellplätze von zwei Wochen auf 30 Tage.

Der Hauseigentümerverband zeigte sich überzeugt, dass ein kurz vor Monatsende ausgesprochenes allgemeines Zügelverbot zu einem beträchtlichen Chaos geführt hätte. Gemäss einem Branchenvertreter von Umzugsfirmen hätten zwar einige Umzugsfirmen den Betrieb geschlossen, das Angebot sei aber nach wie vor ausreichend, um Umzüge planmässig stattfinden zu lassen. Die Hygienemassnahmen, namentlich die 2-Meter-Abstandsregel beim Tragen von Möbelstücken, werde man nicht jederzeit einhalten können, aber dies seien Ausnahmen und diese werde man

zeitlich beschränken. Dem Mieterverband gingen die Umzugsregelungen zu wenig weit, da ältere und andere gefährdete Personen dadurch nur unzureichend geschützt würden. Als ungenügend bezeichnete er ebenfalls die Regelungen zur Erstreckung der Zahlungsfristen; damit würden die Probleme lediglich verschoben. Unzufrieden zeigte er sich insbesondere auch ob dem Umstand, dass der Bundesrat darauf verzichtet hatte, Mieterlasse für zwangsweise geschlossene Geschäfte zu beschliessen. Stattdessen pochte die Regierung auf einvernehmliche Lösungen zwischen der Mieter- und Vermieterschaft und verwies auf die vom Bund verbürgten Kredite für Corona-geschädigte Betriebe, die zur Deckung von Fixkosten beschlossen worden waren.⁷

MOTION
DATUM: 06.05.2020
MARLÈNE GERBER

Manchmal wird die Mehrheit zur Minderheit, mussten die Befürwortenden einer Motion der RK-NR mit der Forderung nach **Verlängerung der Covid-19-Verordnung zu Miete und Pacht** während der ausserordentlichen Session zur Bewältigung der Corona-Krise erfahren.

Mit 12 zu 12 Stimmen und Stichentscheid der Präsidentin Fehlmann Rielle (sp, GE) hatte die RK-NR Ende April 2020 die Einreichung einer Motion beschlossen, mit welcher die per 31. Mai 2020 auslaufende Notverordnung des Bundesrates über die Abfederung der Auswirkungen des Coronavirus im Miet- und Pachtwesen bis zum 13. September 2020 verlängert werden soll. Somit sollen die Mieterschaft sowie Pächterinnen und Pächter bis Mitte September von einer ausgedehnten Frist zur Bezahlung der ausstehenden Miet- oder Pachtzinse sowie der Nebenkosten profitieren, bevor die Vermieterseite respektive die Verpächterin oder der Verpächter aufgrund Zahlungsverzugs zur ausserordentlichen Kündigung berechtigt ist.

Im Nationalrat stand dem Anliegen schlussendlich eine bürgerliche Kommissionsminderheit bestehend aus 13 Mitgliedern und somit faktisch eine Mehrheit der Kommission entgegen, die Ablehnung beantragte. Zu dieser speziellen Situation kam es, weil ein bürgerliches Kommissionsmitglied an der Abstimmung bei der entsprechenden Kommissionssitzung vom 29. April nicht teilgenommen hatte. Die als solche betitelte Kommissionsmehrheit wusste jedoch auch den Bundesrat im Rücken, der sich zwar geweigert hatte, Vertragsbeziehungen zwischen Privaten mittels Notrecht weiterhin zu regeln, einer parlamentarischen Lösung aber nicht entgegenstehen wollte. Im Nationalrat fand die Motion durch Unterstützung der SP, der Grünen und einer beinahe geschlossenen Mitte-Fraktion dann mit 99 zu 85 Stimmen bei 6 Enthaltungen auch eine Mehrheit.

Dem Ständerat, der sich der Motion am Folgetag der ausserordentlichen Session widmete, lag ein ablehnender Antrag einer veritablen Kommissionsmehrheit vor. Daniel Fässler (cvp, AI) erläuterte als Mehrheitssprecher unter anderem, dass diese Ausdehnung der Geltungsdauer Mietenden, die bereits zu Beginn des Lockdowns die Mietzinse nicht mehr bezahlen konnten, nichts bringe. Die Vermietenden könnten die ausstehenden Zahlungen trotzdem anmahnen und nach Verstreichen der Nachfrist von 90 Tagen die ausserordentliche Kündigung aussprechen. Hier könne eine Verlängerung des Notrechts gar kontraproduktiv wirken, da die Vermieterseite allenfalls nicht mehr länger zuwarten wolle. Ständerat Sommaruga (sp, GE), der die auf Annahme plädierende Kommissionsminderheit vertrat, wies speziell auf die ökonomischen Schwierigkeiten kleinerer und mittlerer Unternehmen hin, die den Sommer überdauern würden und denen es durch Verlängerung der Notverordnung zu begegnen gelte. Mit 16 zu 22 Stimmen (keine Enthaltungen) stellte sich der Ständerat schliesslich hinter seine Kommissionsmehrheit, womit das Anliegen vom Tisch war.⁸

MOTION
DATUM: 06.05.2020
MARLÈNE GERBER

Nachdem der Bundesrat in seiner Mitteilung vom 8. April 2020 bekanntgegeben hatte, keine entsprechenden Massnahmen treffen zu wollen, beabsichtigten sowohl die WAK-NR als auch die WAK-SR, gewissen Betrieben, die ihre Tätigkeit Corona-bedingt einstellen oder einschränken mussten, die **Geschäftsmieten teilweise oder ganz zu erlassen**. Im Vorfeld der ausserordentlichen Session zur Bewältigung der Corona-Krise reichte sowohl die WAK-NR (Mo. 20.3142) als auch die WAK-SR (Mo. 20.3161) eine entsprechende Motion ein. Während der Vorstoss der nationalrätlichen Kommission Betreibenden von Restaurants und ähnlichen Betrieben für die Zeit der behördlichen Schliessung 70 Prozent des Mietzinses erlassen sowie einen Härtefallfonds für Vermieterinnen und Vermieter in Prüfung geben wollte, forderte die ständerätliche Kommission einen vollständigen Mietzinserlass für betroffene Kleinunternehmen und Selbständige mit einem Bruttomietzins unter CHF 5'000 pro Monat, sofern diese aufgrund der Beschlüsse zur Bekämpfung des Coronavirus ihren Betrieb schliessen oder reduzieren mussten, sowie für Betriebe, deren Umsatz im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Covid-19 um mehr als 50 Prozent zurückging. Wo der Mietzins CHF 5'000

übersteigt, sollte ein Anreizsystem dazu beitragen, dass sich die Mieter- und Vermieterseite auf einen Mieterlass im Umfang von zwei Dritteln einigen. In diesem Fall wäre der Bund verpflichtet, ergänzend einen Drittel der Bruttomiete bis maximal CHF 3'000 pro Monat beizusteuern, womit ein letzter Drittel zu Lasten der Vermieterinnen und Vermieter ginge. Die Finanzkommission beantragte für die Beteiligung des Bundes einen Nachtragskredit in der Höhe von CHF 50 Mio. Diese Lösung käme jedoch nur Betrieben zu Gute, die keine anderen Hilfeleistungen – etwa in Form von Corona-Krediten – in Anspruch genommen hätten.

Der Bundesrat stand beiden Anliegen ablehnend gegenüber, wobei er in seinen Antworten die in seiner Mitteilung von Anfang April vorgebrachten Gründe wiederholte: Er stelle sich grundsätzlich gegen Pauschallösungen sowie gegen einen notrechtlichen Eingriff in Vertragsbeziehungen zwischen Privaten und er habe die Mieter- und Vermieterschaft dazu aufgerufen, individuelle Lösungen zu finden. Ferner habe er die Verwaltung beauftragt, bis im Herbst 2020 ein Monitoring zur Situation bei den Geschäftsmieten zu erstellen, auf dessen Basis bei Notwendigkeit weitere Massnahmen beschlossen werden könnten. Betreffend das von der WAK-SR vorgeschlagene Anreizsystem äusserte die Regierung ferner Skepsis bezüglich dessen Umsetzbarkeit und ortete Missbrauchspotential. Falls Parteien, die bereits eine Vereinbarung getroffen hätten, dennoch vom Anreizsystem oder einem weiteren Mietzinserlass profitieren würden, wäre der Grundsatz der Gleichbehandlung verletzt. Bezüglich des von der WAK-NR vorgeschlagenen Härtefallfonds hielt der Bundesrat fest, dass dies seiner Strategie widerspreche, grundsätzlich auf Liquiditätshilfen für beide Parteien zu setzen, wobei er auf die bestehende Solidarbürgschaftsverordnung und die damit einhergehende Möglichkeit der Aufnahme zinsfreier Darlehen, u.a. zur Überbrückung von Engpässen bei Fixkosten, verwies.

Die betroffenen Verbände beurteilten die Vorstösse unterschiedlich. Der Verband Immobilien Schweiz (VIS) zeigte sich gar verantwortlich für die Fassung des Ständerates; er wolle hiermit Rechtssicherheit schaffen und Kleinunternehmen vor dem Konkurs bewahren. Während der Mieterverband beide Vorstösse unterstützte, äusserte sich der Hauseigentümerverband kritisch, insbesondere auch gegenüber dem über den Vorschlag des VIS hinausgehenden Passus, dass sämtliche Betriebe davon profitieren dürften, sofern deren Umsatz aufgrund des Coronavirus im Vergleich zum Vorjahr um mindestens die Hälfte eingebrochen sei. In einem gemeinsamen Schreiben zu Händen des Parlaments plädierten ferner 15 der grössten Gastronomieunternehmen für einen weiteren Vorschlag, gemäss welchem die geschuldeten Mietzinse zwischen März 2020 und Februar 2021 dem Umsatz anzupassen seien. Sie erachteten die Beschränkung der Mietzinsreduktion auf die Dauer der Zwangsschliessung als zu wenig weit gehend, da die Betriebe auch mittelfristig noch finanziell zu kämpfen hätten. Eine breite Front aus betroffenen Betrieben sprach der Motion der WAK-NR ihre Unterstützung aus.

In der ausserordentlichen Session zur Bewältigung der Corona-Krise unterstützte jeweils eine Mehrheit im National- sowie im Ständerat die Motion der jeweiligen Kommission. Dabei stellte sich die kleine Kammer mit 24 zu 19 Stimmen (keine Enthaltungen) hinter die Motion der WAK-SR. Im Nationalrat stiess die Motion der WAK-NR mit 103 zu 77 Stimmen (15 Enthaltungen) gegen den Willen einer aus SVP-Vertreterinnen und -Vertretern bestehenden Kommissionsminderheit auf Zuspruch. In der Folge zeigte sich hingegen einmal mehr die Gespaltenheit der beiden Kammern in Mietrechtsfragen (vgl. etwa hier zu den gescheiterten Mietrechtsrevisionen): So beschloss die grosse Kammer auf Anraten ihrer Kommission diskussionslos die Ablehnung der vortags vom Ständerat beratenen Motion der WAK-SR, womit dieses Geschäft vom Tisch war. Mit 15 zu 2 Stimmen bei 8 Enthaltungen habe die nationalrätliche Kommission beschlossen, das Geschäft der ständerätlichen Kommission abzulehnen, führte Kommissionssprecherin Badran (sp, ZH) im Plenum aus. Die Kommissionsmehrheit erachte dieses als nicht zielführend, ungerecht und unausgewogen.

Die WAK-SR zeigte sich ihresgleichen unzufrieden mit dem Vorschlag ihrer Schwesterkommission. Ursprünglich hatte sie mit 7 zu 4 Stimmen bei 2 Enthaltungen ebenfalls deren Ablehnung empfohlen, da sie sich aufgrund der unterschiedlich starken Finanzkraft innerhalb der Mieterschaft gegen eine Pauschallösung für alle Mieterinnen und Mieter aussprach. In Anbetracht der unterdessen abgelehnten hauseigenen Motion und der gegebenen Dringlichkeit sah sich der Ständerat indes während der ausserordentlichen Session zu Kompromissen bereit und beschloss – nach Annahme eines Ordnungsantrages Sommaruga (sp, GE) auf Rückweisung an die Kommission – am Nachmittag desselben Tages eine abgeänderte Version der Motion der WAK-NR. Diese sah vor, die Mietzinsreduktion auf Selbständigerwerbende und Unternehmen zu

beschränken, die aufgrund der Covid-19-Verordnung 2 ihren Betrieb reduzieren oder gar einstellen mussten und deren monatliche Bruttomiete CHF 8'000 nicht übersteigt. Diese sollten neu Anrecht auf eine Mietzinsreduktion von monatlich maximal CHF 5'000 über die Dauer von zwei Monaten haben, womit der Ständerat in diesem Punkt auf seine ursprüngliche Fassung zurückkommen wollte. Als nicht umstritten entpuppte sich zudem die Forderung der nationalrätlichen Motion, dass der Bundesrat die Schaffung eines Härtefallfonds für die Vermieterschaft prüfen solle.

Bundesrat Parmelin, der im Rat Stellung zur abgeänderten Motion nahm, begrüsst zwar den Versuch der gezielten Entlastung kleinerer und mittlerer Unternehmen und Selbständiger, die in diesen Zeiten am meisten betroffen seien, hielt davon abgesehen aber an seiner bisherigen Argumentation fest. Die abgeänderte Motion passierte den Ständerat mit 23 zu 19 Stimmen (1 Enthaltung).

Dem Nationalrat lagen zwei Ordnungsanträge Nordmann (sp, VD) und Glättli (gps, ZH) vor, die die grosse Kammer dazu verpflichten wollten, noch in derselben Session über die vom Ständerat abgeänderte Version der Motion der WAK-NR zu beraten. Diese fanden jedoch kaum Zuspruch im bürgerlichen Lager und wurden beide abgelehnt. Somit gelangte das Parlament in einem zentralen Punkt der ausserordentlichen Session bis zu deren Abschluss zu keiner Einigung. Auf der Agenda blieb das Thema dennoch: Vertreterinnen und Vertreter der Kommission versicherten dem Nationalrat vor den Abstimmungen über die Ordnungsanträge, die WAK-NR werde das Geschäft bereits in der kommenden Woche erneut thematisieren.

Als Blamage bezeichnete die NZZ das Versäumnis der beiden Parlamentskammern, bei einem so dringend scheinenden Problem nach der ausserordentlichen Session keine Lösung präsentieren zu können. Die NZZ und die AZ schrieben diesen Umstand in erster Linie der CVP zu, die sich in Bezug auf die Ausgestaltung des Lösungsansatzes speziell gespalten gezeigt habe. Während Daniel Fässler (cvp, AI) als Präsident des VIS die vom Ständerat abgeänderte Motion unterstützt hatte, zeigten sich mit Fabio Regazzi (cvp, TI) und Leo Müller (cvp, LU) nationalrätliche CVP-Vertreter mit Verbindungen zum Gewerbeverband gegenüber den Medien skeptisch.⁹

MOTION
DATUM: 19.05.2020
MARLÈNE GERBER

Die WAK-NR hielt ihr Versprechen und beriet die vom Ständerat in der ausserordentlichen Session zur Bewältigung der Corona-Krise abgeänderte eigene Motion zum **Erlass von Geschäftsmieten** unmittelbar nach der Session. Dabei gelangte sie mit 15 zu 9 Stimmen bei 1 Enthaltung zum Schluss, dass der Vorschlag des Ständerats abzulehnen sei. Mit knapper Mehrheit verabschiedete sie eine neue Motion (20.3451), die höhere massgebende Mietzinsobergrenzen vorsieht und auf einer prozentualen Aufteilung der Mietzinskosten zwischen der Mieter- und Vermieterseite besteht. Eine links-grüne Kommissionsminderheit beantragte, die abgeänderte Version des Ständerats anzunehmen.¹⁰

MOTION
DATUM: 19.05.2020
MARLÈNE GERBER

Nachdem sich die beiden Parlamentskammern in der ausserordentlichen Session zur Bewältigung der Coronakrise in Bezug auf den Mieterlass für betroffene Betriebe nicht hatten einigen können, startete die WAK-NR im Nachgang der Session einen **erneuten Versuch zum Erlass von Geschäftsmieten**. Die neue, von ihr mit 13 zu 10 Stimmen bei 2 Enthaltungen verabschiedete Motion beinhaltet folgende Eckwerte: Restaurantbetriebe und andere, in demselben Punkt der Verordnung genannte Betriebe, die aufgrund der ausserordentlichen Lage ihre Tore schliessen mussten, sollen während der Zeit der behördlich verordneten Schliessung 40 Prozent des Mietzinses aufbringen müssen, während die verbleibenden 60 Prozent zu Lasten der Vermieterinnen und Vermieter ginge. Für Unternehmen, die ihren Betrieb aus demselben Grund reduzieren mussten, gilt dasselbe, jedoch maximal für zwei Monate. Während der Ständerat mit der abgeänderten Motion der WAK-NR das Anrecht auf Mietzinsreduktion (im Umfang von max. CHF 5'000) auf monatliche Bruttomieten von bis zu CHF 8'000 beschränken wollte, sah die WAK-NR ihre Mietzinsreduktion für Bruttomieten bis zu CHF 20'000 vor, wobei beide Parteien im Falle von Bruttomieten ab CHF 15'000 die Möglichkeit hätten, von der Regelung abzusehen. Auch die neue Motion sieht die Schaffung eines Härtefallfonds für die Vermieterschaft vor. Wie auch der Hauseigentümerverband lehnte eine bürgerliche Kommissionsminderheit die Motion ab, da diese einen Eingriff in privatrechtliche Verhältnisse darstelle und die Eigentumsgarantie verletze. Ferner befürchtete die Minderheit Rechtsunsicherheit und Abgrenzungsprobleme im Falle von Unternehmen, die nicht von einer Schliessung betroffen seien, die aber eine Betriebsreduktion geltend machten, da sie in letztem Fall ebenfalls Anrecht auf eine Mietzinsreduktion hätten.

Die in der Folgewoche zum Geschäft tagende WAK-SR zeigte sich nach wie vor mehrheitlich an einer raschen Lösung interessiert. Mit 8 zu 4 Stimmen (keine Enthaltungen) stellte sie sich hinter die Forderungen der neuen Motion der WAK-NR, «obwohl diese nicht in allen Punkten perfekt» sei. Gleichzeitig beschloss sie die Lancierung einer eigenen, mit dem Anliegen der WAK-NR identischen Motion (Mo. 20.3460), um die Umsetzung voranzutreiben, indem beide Räte in der Sommersession über das Anliegen befinden könnten und der Bundesrat so im Falle der Annahme so rasch als möglich mit der Umsetzung betraut werden könnte.¹¹

GESELLSCHAFTLICHE DEBATTE

DATUM: 01.06.2020
MARLÈNE GERBER

Auch nachdem das Parlament in der Sommersession 2020 den Bundesrat damit beauftragt hatte, einen Gesetzesentwurf zur Regelung der Geschäftsmieten während der behördlich verordneten Schliessung zu präsentieren, ging die **ausserparlamentarische Debatte zu den Geschäftsmieten** weiter.

In den Medien stand zum einen Swiss Life im Zentrum, deren Chef sich bereits im Mai gegen den «Zwangsmieterlass» (Tages-Anzeiger) gestellt hatte und verlauten liess, dass eine solche Regelung die Immobilienbesitzerin CHF 10 Mio. kosten würde. Im Juni stand Swiss Life aufgrund eines Berichts in der Sonntagszeitung erneut in den Schlagzeilen, da die Immobilienverwaltungsgesellschaft Livit und Tochter von Swiss Life ihr Entgegenkommen in der Mietzinsfrage an Bedingungen geknüpft habe; gemäss einem dem Wochenblatt vorliegenden Schreiben an eine Vertragsverlängerung von fünf Jahren. Auf Anfrage wollte Swiss Life nicht für andere Liegenschaftsbesitzende sprechen und betonte, dass man selber Kleinstbetrieben auf Gesuch hin bedingungslosen Mietzinsersass gewähre. Im selben Artikel kam auch die Geschäftsleiterin des Zürcher Mieterinnen- und Mieterverbandes zu Wort, die bei der Vermieterseite zum Teil Verzögerungstaktiken feststellte.

Ein vom Hauseigentümerverband in Auftrag gegebenes und unter anderem von alt Bundesrichter Peter Karlen (svp) verfasstes Rechtsgutachten folgte im August 2020, dass der Bund eine verfassungsmässige Kompetenz für einen entsprechenden Eingriff habe, und zwar in erster Linie basierend auf Art. 118 Abs. 2 BV (Schutz der Gesundheit). Die inhaltliche Ausgestaltung des Gesetzes sei gemäss Gutachten indes verfassungswidrig: Die geplanten Eingriffe in die Eigentumsgarantie seien unverhältnismässig und der Aufteilungsschlüssel von 60 zu 40 sei willkürlich und verletze das Gebot der Rechtsgleichheit; ebenso der Umstand, dass nur von der behördlichen Schliessung betroffene Geschäftsbetriebe unterstützt werden sollen, wenn die Inhaberinnen und Inhaber in den Geschäftsräumen zur Miete sind, nicht aber, wenn sich diese in ihrem Eigentum befinden.

Ende Oktober liess Gastrosuisse auf Anfrage der Sonntagszeitung verlauten, dass es bei der Mehrheit der Mietverhältnisse bis zum gegebenen Zeitpunkt nicht zu angemessenen Lösungen in der Frage gekommen sei. Präsident Casimir Platzer drohte mit dem Rechtsweg, falls die Vorlage zu den Geschäftsmieten im Parlament scheitern sollte. Unterdessen hatte die vorberatende RK-NR die Vorlage tatsächlich mehrheitlich abgelehnt, gemäss Sonntagszeitung insbesondere, weil Vertretende der CVP ihre Meinung geändert hätten. Keinen Meinungsumschwung vollzogen hatte gemäss eigenen Aussagen Fabio Regazzi (cvp, TI), obwohl er im Begriff war, das Amt des Gewerbeverbandspräsidenten zu übernehmen. Der SGV hatte sich in der Vernehmlassung klar gegen eine eidgenössische Regelung zu den Geschäftsmieten ausgesprochen.¹²

MOTION

DATUM: 04.06.2020
MARLÈNE GERBER

In der ersten Woche der Sommersession befand der Nationalrat ein letztes Mal über die **erste, unterdessen abgeänderte Motion seiner WAK-NR zu den Geschäftsmieten**, für die ein Ablehnungsantrag einer Kommissionsmehrheit vorlag. Unmittelbar zuvor hatte der Nationalrat Zustimmung zur neuen Motion der WAK-NR (20.3451) beschlossen, weswegen die Kommissionsminderheit ihren Antrag auf Annahme der Motion zurückzog – auch wenn sie laut Aussagen des Minderheitssprechers Wermuth (sp, AG) nicht gänzlich von der 40/60-Lösung begeistert sei. Man wolle einer raschen Lösungsfindung jedoch nicht im Wege stehen.¹³

In der ersten Woche der Sommersession 2020 beugte sich der **Nationalrat** über den neuen Vorstoss seiner WAK-NR zur **Regelung der Mietzinsreduktion bei Geschäftsmieten** während der Dauer der behördlich verordneten Zwangsschliessung aufgrund der Corona-Situation. Kommissionssprecherin Rytz (gp, BE) betitelte die neue Motion als mehrheitsfähigen Kompromiss in einer ausserordentlichen Lage, der nur subsidiär zum Zuge komme, also nur für den Fall, dass die Parteien bis anhin keine Einigung hatten erzielen können. Über die Frage, wie viele Mietverhältnisse dies betreffe, herrschte zum Zeitpunkt der Beratung keine Klarheit. Während zwei Immobilienverbände kurz vor der Sommersession nach Durchführung von Umfragen unter ihren Mitgliedern zum Schluss gekommen waren, dass bereits in der Hälfte respektive in zwei Dritteln der Fälle eine Einigung vorlag, zitierte Jacqueline Badran (sp, ZH) während der Beratung eine Studie der Swiss Retail Federation, des Verbands der mittelständischen Detailhandelsunternehmen, die nur einen Anteil an erzielten Einigungen von 17 Prozent gefunden hatte. Bis im Herbst soll ein vom BWO angeordnetes Monitoring im Bereich der Geschäftsmieten hierzu definitive Zahlen liefern. Die Kommissionsmehrheit berief sich ferner auf ein Kurzgutachten des BJ, das zum Schluss gelangt war, dass ein Eingriff in Vertragsverhältnisse zwischen Privaten im konkreten Fall keine Verletzung der Eigentumsgarantie darstelle, da die Mietverträge wegen «einer gravierenden Äquivalenzstörung» nicht eingehalten werden könnten. Die Verletzung der Eigentumsgarantie war eines der Argumente der ablehnenden bürgerlichen Kommissionsminderheit gewesen, jedoch bei weitem nicht das einzige. Eine Pauschallösung werde den unterschiedlichen Mietverhältnissen nicht gerecht, führte etwa Minderheitssprecher Feller (fdp, VD) aus und pochte nach wie vor auf individuelle Lösungen zwischen den Vertragsparteien. Ferner vermisse man die Verfassungsgrundlage für einen solchen Eingriff, der zudem den Grundsatz der Gleichbehandlung verletze, da etwa ein Handwerker von der Regelung profitiere, wenn er in eingemieteten Räumen tätig ist, diese Möglichkeit jedoch nicht habe, wenn er Eigentümer der Geschäftsliegenschaft sei.

Mit 98 zu 84 Stimmen bei 12 Enthaltungen stellte sich die grosse Kammer schliesslich hinter die Kommissionsmehrheit und nahm die Motion an. Während die Fraktionen der SP und Grünen geschlossen dafür stimmten, stellten sich die FDP.Liberale-Fraktion sowie die SVP-Fraktion mit je einer Ausnahme gegen den Vorstoss. Das Zünglein an der Wage spielten in diesem Fall die GLP-Fraktion, die sich komplett gespalten zeigte, sowie die Fraktion der Mitte, deren Vertreterinnen und Vertreter sich mit einer Ausnahme dem Vorstoss gegenüber entweder wohlwollend zeigten oder sich der Stimme enthielten.¹⁴

Nach dem Scheitern der **Lösungsfindung zu den Geschäftsmieten** in der ausserordentlichen Session zur Bekämpfung des Coronavirus im Mai 2020 **hatte die WAK-SR eine gleichlautende Motion wie diejenige der WAK-NR lanciert**, damit sich nicht nur der National-, sondern auch der Ständerat in der Sommersession zum Anliegen äussern und das Parlament somit bereits in der Sommersession einen Beschluss fassen konnte. Wie auch im Nationalrat stellte sich im Ständerat eine bürgerliche Kommissionsminderheit, angeführt durch Hannes Germann (svp, SH), gegen eine Aufteilung der Mietzinskosten von 60 Prozent zu Lasten der Vermietenden und 40 Prozent zu Lasten der Mietparteien für die Zeit der behördlichen Schliessung, sofern der monatliche Mietzins den Betrag von CHF 15'000 nicht übersteigt. Mit einer hauchdünnen Mehrheit von 20 zu 19 Stimmen bei 4 Enthaltungen befürwortete nach längerer Diskussion schliesslich auch die kleine Kammer die zuvor von den Mehrheiten der Wirtschaftskommissionen vorgeschlagene Lösung. Für Diskussionen im Ständerat sorgte nicht zuletzt die Frage, ob die beiden Kommissionsmotionen denn tatsächlich gleichlautend wären und der Bundesrat bei Annahme der beiden Motionen im jeweiligen Erstrat bereits mit der Umsetzung des Anliegens beauftragt wäre. Aufgekommen war die Diskussion aufgrund eines unterschiedlichen Wortlauts in einer Klammerbemerkung. Während im Vorstoss der WAK-NR in einer Klammer auf die Fassung der die Schliessung von Betrieben thematisierenden Covid-19-Verordnung 2 vom 19. März verwiesen wurde, verwies der Vorstoss der WAK-SR in der analogen Klammer auf eine Fassung vom 21. März. Nach Konsultation des Rechtsdienstes und des Sekretariats der WAK bejahte Ständeratspräsident Stöckli (sp, BE) am Folgetag der parlamentarischen Debatte diese Frage, womit der geplanten Umsetzung vorerst nichts mehr im Wege stand.

Am 1. Juli gab der Bundesrat einen entsprechenden Gesetzesentwurf in die Vernehmlassung; aufgrund Dringlichkeit des Geschäfts verkürzte der Bundesrat die Frist zur Stellungnahme auf den 4. August.¹⁵

Unter anderem um die Unterstützung der Bevölkerung für verschiedene Massnahmen im Bereich der Wohnungspolitik zu erfahren, gab das BWO im Nachgang zur Abstimmung über die **Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen»** eine **Abstimmungsanalyse** in Auftrag, die von der Forschungsstelle sotomo durchgeführt wurde. Im Juli 2020 lag der Bericht vor, der seine Erkenntnisse zum einen auf Auswertungen einer Online-Nachabstimmungsbefragung basiert und zum anderen auf die Analyse von Sekundärdaten auf Gemeindeebene zurückgreift. Für die beiden Analysen griff die Studie im Gegensatz zur VOTO-Nachbefragung, die bivariate Analyseverfahren für die Auswertung ihrer Individualdaten verwendet, auf die Methode der multivariaten Regressionsanalyse zurück. Letztere erlaubt es, den Einfluss einer Grösse unter Berücksichtigung anderer Einflussfaktoren zu schätzen. Trotz der unterschiedlichen methodischen Vorgehensweise bekräftigte die Studie viele Effekte, die bereits in der VOTO-Studie ausgewiesen worden waren, so etwa die Bedeutung der politischen Orientierung, des Geschlechts, des Alters oder der Wohnsituation. Zudem schlüsselte sie die Gründe für die unterschiedliche Unterstützung des Volksbegehrens im städtischen und ländlichen Raum auf: Stimmende, die besonders viel Miete pro Quadratmeter bezahlen, die sich aufgrund der Wohnkosten in anderen Bereichen einschränken müssen oder solche, die sich in der Vergangenheit bereits öfters erfolglos auf eine Wohnung hatten bewerben müssen – all diese Situationen finden sich häufiger im städtischen Raum –, stimmten der Wohnrauminitiative überdurchschnittlich oft zu. In Bezug auf die Unterstützung der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus weist die Studie einen Anteil von 65 Prozent der Studienteilnehmenden aus, die der Meinung ist, dass Wohnen ein Grundrecht sei und dass Zugang zu angemessenem Wohnraum alleine mit der Marktlogik nicht gesichert werden könne. Ein beinahe so hoher Anteil an Personen (61%) stimmte indes auch dem Argument zu, dass oftmals nicht die richtigen Personen oder Haushalte von dem Angebot an gemeinnützigen Wohnungen profitieren würden. Die Ansicht, dass gemeinnützige Wohnungen zu einer besseren Durchmischung der Bevölkerung führen, teilten 49 Prozent der befragten Personen.¹⁶

Nachdem sich der Nationalrat in der Sommersession 2019 auf Anraten seiner Kommission positiv zu drei parlamentarischen Initiativen betreffend Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen geäussert hatte – darunter zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515) sowie die parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 17.491) – bekräftigte die RK-SR im August 2020 in allen drei Fällen ihre ablehnende Haltung vom November 2018. So lehnte sie es mit 6 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen ab, die Berechnung der **zulässigen Rendite im Mietrecht zugunsten der Vermietenden anzupassen**, wie es das Anliegen Feller verlangen würde. Zeitgleich verabschiedete sie eine neue Kommissionsmotion (Mo. 20.3922), die den Bundesrat bei Annahme auffordern würde, die Sozialpartner im Wohnungswesen anzuhören und danach eine ausgewogene Vorlage zur Überarbeitung der Mietzinsgestaltung zu präsentieren.¹⁷

Im Bereich Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen zeichnete sich auch 2020 noch keine Annäherung der beiden Räte ab. Nachdem die RK-SR im August 2020 ihre ablehnende Haltung gegenüber drei parlamentarischen Initiativen zur Regelung der missbräuchlichen Mietzinse (Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515) resp. zur Höhe der zulässigen Rendite für Vermieterinnen und Vermieter (Pa.lv. 17.491) bekräftigt hatte, beschloss sie mit 8 zu 3 Stimmen bei 1 Enthaltung die Lancierung einer Kommissionsmotion, die den Bundesrat dazu auffordern würde, eine **ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung** auszuarbeiten. Bereits nach der ersten Beratung dieser Anliegen im November 2018 hatte die RK-SR eine Kommissionsmotion angestossen, die eine umfassende Revision in diesem Bereich verlangt hätte (Mo. 18.4101). Der Nationalrat hatte dieses Anliegen in der Sommersession 2019 jedoch versenkt und im Gegenzug den parlamentarischen Initiativen Folge gegeben. Im Unterschied zur ersten Kommissionsmotion besteht das neue Anliegen auf einer Konsultation der Sozialpartner bei der Überprüfung der Rechtsgrundlagen.¹⁸

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 10.08.2020
MARLÈNE GERBER

Neben einer parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 17.491) beriet die RK-SR im August 2020 erneut zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515) zur Regelung missbräuchlicher Mietzinse. Während das Anliegen Feller die zulässige Rendite im Mietrecht anheben wollte, beabsichtigten die Initiativen aus der Feder Nantermods, dass **Mietzinse nur noch bei Vorliegen von Wohnungsnot angefochten werden könnten**. Die Kommission bekräftigte ihre Haltung vom November 2018 und beantragte mit 6 zu 3 Stimmen bei 3 Enthaltungen, den Initiativen keine Folge zu geben. Der Nationalrat hatte sich auf Anraten seiner RK-NR im Vorjahr positiv zu allen drei Initiativen geäußert. Im Gegenzug hatte er dabei eine Motion der RK-SR abgelehnt, die eine ausgewogene Revision der Regelungen zur Mietzinsgestaltung bei Wohn- und Geschäftsräumen verlangt hätte (Mo. 18.4101). Gleichzeitig mit der Beratung der parlamentarischen Initiativen beschloss die RK-SR die Lancierung einer neuen Kommissionsmotion (Mo. 20.3922). Diese verlangte ebenso wie die erste Motion eine ausgewogene Revision in diesem Bereich, in dieser Version jedoch mit dem expliziten Zusatz, dass die Sozialpartner im Wohnungswesen konsultiert werden müssten.¹⁹

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 10.08.2020
MARLÈNE GERBER

Nach der RK-NR gab im August 2020 auch die RK-SR einer parlamentarischen Initiative Merlini (fdp, TI) Folge, die nach Ausscheiden des Initianten aus dem Nationalrat von Parteikollegin Christa Markwalder (fdp, BE) übernommen worden war. Die ständerätliche Rechtskommission befürwortete das Anliegen mit 8 zu 5 Stimmen und beauftragte damit die Schwesterkommission mit der Erarbeitung von Regelungen, die es erstens der Vermieterseite eher ermöglichen sollen, bei **Kündigung des Mietverhältnisses dringenden Eigenbedarf** geltend zu machen, und die zweitens dafür sorgen sollen, dass aus der Kündigung eines Mietverhältnisses resultierende zivilrechtliche Streitigkeiten in einer «angemessen kurzen Zeitspanne (maximal innerhalb einiger Monate)» erledigt werden.²⁰

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 02.09.2020
MARLÈNE GERBER

Neben dem Fonds de Roulement, mit dem zinsgünstige Darlehen an gemeinnützige Wohnbauträger vergeben werden, fördert der Bund preisgünstigen Wohnraum mithilfe eines zweiten zentralen Instruments: den Eventualverpflichtungen. Anfangs September 2020 präsentierte der Bundesrat seine **Botschaft zur Erneuerung des Rahmenkredits für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung (2021–2027)**. Darin sieht er vor, einen Rahmenkredit im Umfang von CHF 1.7 Mrd. zu sprechen, mit dem für die kommenden Jahre Anleihen der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) verbürgt werden sollen. Diese Mittel würden nur eingesetzt, wenn eine Bürgschaft eingelöst werden müsste, was seit Inkrafttreten des Wohnraumförderungsgesetzes im Jahr 2003 noch nie der Fall war. Für die Vorperiode (2015–2021) hatte der Bundesrat einen Rahmenkredit zur Eventualverpflichtung in der Höhe von 1.9 Mrd. gesprochen. In seiner Botschaft betonte der Bundesrat, dass der Beschluss, die Eventualverpflichtungen zu erneuern, sowohl auf den Verfassungsauftrag als auch auf seine Haltung gegenüber der Volksinitiative «Mehr bezahlbare Wohnungen» sowie die Situation auf dem Wohnungsmarkt und die aktuelle Wohnversorgung zurückzuführen sei.²¹

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 18.09.2020
MARLÈNE GERBER

Durch die Annahme zweier Motionen (Mo. 20.2451; Mo. 20.3460) war der Bundesrat vom Parlament in der Sommersession 2020 beauftragt worden, eine Vorlage zur Regelung der Geschäftsmieten auszuarbeiten, die eine Aufteilung der Mietzinse von Betrieben oder Einrichtungen, die während der ersten Welle der Corona-Pandemie behördlich geschlossen werden mussten oder nur stark eingeschränkt betrieben werden konnten, im Verhältnis von 40 (Mieterseite) zu 60 (Vermieterseite) für die Dauer der behördlich verordneten Massnahmen vorsah.

Vom 1. Juli bis zum 4. August 2020 gab der Bundesrat einen Entwurf für ein entsprechendes Covid-19-Geschäftsmietegesetz in die verkürzte Vernehmlassung, deren Ergebnis unter den 178 stellungnehmenden Parteien kontrovers ausfiel. Neben elf Kantonen (AR, BL, GE, LU, NW, OW, SZ, TG, UR, ZG, ZH) lehnten mit den FDP.Liberalen und der SVP auch zwei grosse Parteien sowie Economiesuisse, der Schweizerische Gewerbeverband, der Hauseigentümerverband und Immobilienverbände die Vorlage ab. Zustimmung erfuhr der Entwurf von acht Kantonen (AI, BS, FR, GL, GR, NE, SO, VD), den Parteien der Grünen, SP, CVP und EVP, von den Organisationen der Mieterinnen und Mieter, dem Schweizerischen Städteverband sowie von Gastro- und Berufsverbänden. Sechs Kantone (AG, BE, SG, SH, TI, VS) und die GLP hoben sowohl Vor- als auch Nachteile des Entwurfs hervor. Die sich in der Überzahl befindenden ablehnenden

Stellungnehmenden kritisierten, dass der Staat mit einem solchen Gesetz massiv in die Vertragsverhältnisse zwischen Privaten eingreife, was in keinem Verhältnis zum volkswirtschaftlichen Nutzen einer solchen Regelung stehe. Ferner bestehe keine Verfassungsgrundlage für ein solches Vorgehen und ein allgemeiner Verteilschlüssel von 60/40 sei kein geeignetes Mittel, um den unterschiedlichen Situationen der Betroffenen gerecht zu werden. Die befürwortende Seite sprach sich in der Vernehmlassung teilweise für weitergehende Forderungen aus, man akzeptiere jedoch den gewählten Weg als Kompromiss und begrüsse ein rasches Vorwärtsgen, liess etwa Natalie Imboden, Generalsekretärin des Mieterinnen- und Mieterverbandes, gegenüber Le Temps verlauten. Im Anschluss an die Vernehmlassung passte der Bundesrat die Vorlage punktuell an, in erster Linie, um Unsicherheiten in der Anwendung zu reduzieren.

Am 18. September 2020 präsentierte der Bundesrat seine **Botschaft zum Covid-19-Geschäftsmietegesetz**. Darin verzichtete er aufgrund der kontroversen Stellungnahmen darauf, dem Parlament die Botschaft zur Annahme zu beantragen, und bekräftigte ebenfalls seine bereits im Frühjahr vertretene negative Haltung gegenüber einer solchen Regelung (vgl. etwa Mo. 20.3161; Mo. 20.3142 oder die Stellungnahme des Bundesrates zur Situation der Geschäftsmieten). Dass der Bundesrat «seine eigene» Vorlage ablehnt (NZZ), war einigen Pressetiteln einen zentralen Vermerk wert. Konkret regelt der Gesetzesentwurf Mietverhältnisse von öffentlich zugänglichen Einrichtungen und Betrieben, die aufgrund der Covid-19-Verordnung 2 (Fassung 17./19./21.3.20) schliessen mussten (z.B. Restaurants, Coiffeursalons), und von Gesundheitseinrichtungen, die ihre Tätigkeiten reduzieren mussten. Für Erstere soll das Gesetz über die gesamte Dauer der vom Bund verordneten Schliessung gelten (17.3-21.6.20), während Gesundheitseinrichtungen, die ihren Betrieb einschränken mussten, gemäss Entwurf lediglich für eine maximale Dauer von zwei Monaten von einer solchen Mietzinsreduktion profitieren könnten. Von der 60/40-Regelung betroffen sind nur Mietverhältnisse, deren Nettomietzins pro Monat CHF 14'999 nicht übersteigt. Bei einem Nettomietzins zwischen 15'000 und 20'000 ist es beiden Mietparteien vorbehalten, durch eine einseitige schriftliche Mitteilung auf die Gesetzesregelung zu verzichten. Die Regelung gilt nur für Vertragsparteien, die zuvor noch keine ausdrückliche Einigung erzielt haben. Für den Fall, dass Vermieterinnen und Vermieter oder Pächter und Pächterinnen durch die Mietzinsreduktion in eine wirtschaftliche Notlage geraten würden, soll beim Bund eine finanzielle Entschädigung beantragt werden können. Dieser stellt dafür einen Härtefallfonds in der Höhe von maximal CHF 20'000 bereit.²²

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 25.09.2020
MARLÈNE GERBER

In der Herbstsession 2020 verlängerte der Nationalrat die Behandlungsfrist von zwei parlamentarischen Initiativen, die **Erleichterungen im Bereich der Formularpflicht** verlangten. Während das Anliegen Vogler (csp, OW; Pa.lv. 16.458) die Formularpflicht bei vertraglich vereinbarter Mietzinsstaffelung aufheben wollte, beabsichtigte das Anliegen Feller (fdp, VD; Pa.lv. 16.459), auf mechanischem Wege nachgebildete Unterschriften auf Formularen zur Mitteilung einer Mietzinserhöhung für zulässig zu erklären. In einem Ende Juni 2020 publizierten Bericht plädierte die RK-NR für eine Verlängerung der Behandlungsfrist bis zur Herbstsession 2022. Grund dafür waren etliche hängige (Pa.lv. 15.455; Pa.lv. 16.451; Pa.lv. 17.493) oder sich noch im Vorprüfungsverfahren befindende parlamentarische Initiativen (Pa.lv. 17.491; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515), allesamt aus bürgerlicher Feder stammend. Damit verknüpft war der Anspruch der Kommission, erst ein Revisionsvorhaben voranzutreiben, wenn sie sich einen Gesamtüberblick über die Situation hat verschaffen können, um danach zu entscheiden, ob die Anliegen gebündelt oder separat umgesetzt werden sollen.²³

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 25.09.2020
MARLÈNE GERBER

Zusammen mit einer parlamentarischen Initiative Vogler (csp, OW; Pa.lv. 16.458) verlängerte der Nationalrat auf Anraten seiner RK-NR in der Herbstsession 2020 die Behandlungsfrist für eine parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 16.459) mit der Forderung nach **Zulassung von auf mechanischem Wege nachgebildeten Unterschriften** auf offiziellen Formularen zur Bekanntgabe von Mietzinserhöhungen um zwei Jahre. In ihrem Bericht hatte die zuständige Kommission ausgeführt, dass sie zuerst die Beratungen zu thematisch ähnlichen, sich im Vorprüfungsverfahren befindenden parlamentarischen Initiativen abwarten wolle, um danach zu entscheiden, ob die gesetzlichen Änderungen gebündelt oder separat in Angriff genommen werden sollen.²⁴

Im Oktober 2020 legte der Bundesrat den **Bericht «Monitoring Geschäftsmieten»** vor, dessen Erarbeitung er im April desselben Jahres im Rahmen seiner Stellungnahme zur Situation bei den Geschäftsmieten in Auftrag gegeben hatte. Der Bericht rechnete basierend auf Zahlen von Wüest Partner vor, dass sich die Mietzinse von Geschäftsliegenschaften, die von der behördlich verordneten Schliessung betroffen waren, für die Zeit vom 17. März bis am 26. April 2020 auf CHF 530 Mio. belaufen und rund 113'000 Mietverhältnisse betroffen sind. Ferner stützte sich der Bericht auf eine von gfs.bern erstellte repräsentative Umfrage bei knapp 2000 Betrieben, wobei sowohl Mietparteien als auch die Vermieterschaft befragt wurden. Die Umfrage zeigte, dass der Anteil Mieterinnen und Mieter mit Schwierigkeiten bei der Bezahlung ihrer Geschäftsmieten während des Lockdowns von 6 auf 33 Prozent angestiegen war, wobei sich Personen in der Westschweiz und im Tessin besonders betroffen gezeigt hatten. Ferner gaben 38 Prozent der befragten Mieterinnen und Mieter an, die Vermieterseite um ein Entgegenkommen bei der Miete – etwa in Form von Mietzinsreduktion, Stundung oder Ratenzahlung – gebeten und eine Antwort erhalten zu haben. Gemäss Angaben dieser Gruppe von Befragten war die Vermieterseite diesen Anfragen in 55 Prozent der Fälle nachgekommen. Die Befragung von Vermieterinnen und Vermietern ergab ein etwas anderes Bild: Neun von zehn Personen der Vermieterseite gab an, den Anfragen ihrer Mieterschaft entgegengekommen zu sein. Weitere 10 Prozent der befragten Mieterinnen und Mieter (und 13% der Vermieterinnen und Vermieter) hielten fest, dass es zu einer Einigung gekommen war, die durch die Vermieterseite selber initiiert worden war. Bei 40 Prozent der befragten Mietenden (36% der Vermietenden) hatte sich keine der beiden Parteien um eine vom bestehenden Mietverhältnis abweichende Lösung bemüht und bei weiteren Befragten waren Verhandlungen noch im Gange (8% resp. 7%). Ungefähr sieben von zehn Personen, bei denen es zu einer Einigung gekommen war, gaben an, dass diese zu einer Mietreduktion geführt habe, wobei sich die Mietreduktion mehrheitlich auf 50 Prozent oder weniger belief (Befragung Mieterschaft). Weiter zeigte die Befragung, dass 3 von 4 Mietenden Bundeshilfen beansprucht hatten, meistens in Form von Kurzarbeitsentschädigungen (44%), Überbrückungskrediten (26%) oder Erwerbsersatz (25%).

Nicht zuletzt warf das Monitoring auch einen Blick ins nahe Ausland. Die meisten Staaten hätten die Mieterseite bei der Deckung der Fixkosten unterstützt, eher seltener seien mietrechtliche Eingriffe festgestellt worden. Wo solche Eingriffe erfolgt seien, sei keine Mietzinssenkung beschlossen worden, sondern habe man die Zahlungs- oder Kündigungsfristen erstreckt.

Basierend auf diesen Informationen sowie unter Berücksichtigung der aktuellen Konjunktorentwicklung, die auf eine «rasche und kräftige wirtschaftliche Erholung» hindeute, folgerte der Bundesrat, dass es wenig Hinweise auf grössere Schwierigkeiten im Bereich der Geschäftsmieten gebe.²⁵

Neben dem Bundesrat äusserte sich auch die RK-NR ablehnend gegenüber einer bundesrechtlichen Regelung von Geschäftsmietverhältnissen während der Corona-Pandemie. Im Oktober 2020 sprach sie sich mit 14 zu 11 Stimmen gegen das **Covid-19-Geschäftsmietegesetz** aus, mit welchem die Forderungen zweier Motionen der Wirtschaftskommissionen erfüllt werden sollten. Sie stützte ihren Entscheid auf vorgängig durchgeführte Anhörungen, die gezeigt hätten, dass die Vorlage nur bei den Mietern und Mieterinnen auf Zustimmung stosse, während sie von den Vermieterinnen und Vermietern klar abgelehnt werde. Eine Mehrheit der Kommission erachtete den rückwirkenden Eingriff in privatrechtliche Verhältnisse als stossend und äusserte Bedenken zu dessen Verfassungsmässigkeit. Die Minderheit hingegen erachtete die angedachten Massnahmen als wichtigen konjunkturellen Beitrag, um eine drohende Konkurswelle bei Gastronomiebetrieben und im Detailhandel zu verhindern.²⁶

Ende Oktober 2020 gelangte das Bundesgericht zur Ansicht, die aus dem Mietertrag resultierende Rendite für Immobilienbesitzerinnen und -besitzer sei zu klein. Es beschloss demnach, seine Rechtsprechung aus den Jahren 1986 und 1994 zur Berechnung der Nettorendite anzupassen. Mit dem neuen Bundesgerichtsentscheid ist es den Vermietenden nun möglich, das investierte Eigenkapital in vollem Umfang an die Teuerung anzupassen. Bis anhin war nur eine Anpassung zu 40 Prozent möglich gewesen. Weiter darf der **Ertrag den Referenzzinssatz neu um 2 Prozent übersteigen** (bisher: 0.5%), sofern der Referenzzinssatz nicht mehr als 2 Prozent beträgt. Das Bundesgericht begründete seinen Entscheid damit, dass die Zinssätze seit der letzten Rechtsprechung erheblich und nachhaltig gesunken seien. Namentlich für die Pensionskassen sei dies nachteilig, da diese darauf angewiesen seien, mit

eingeschränkten Anlagemöglichkeiten ihr Geld sicher anzulegen, um Renten an ihre Versicherten auszahlen zu können. Zu befassen hatte sich die oberste Gerichtsstanz mit der Frage aufgrund einer Mietstreitigkeit im Kanton Waadt. Ursprünglich war eine Mieterpartei an das Mietgericht gelangt, um den Anfangsmietzins für eine 4.5-Zimmerwohnung anzufechten (CHF 2'190 ohne Nebenkosten; Garageparkplätze à CHF 130). Gestützt auf die damalige Berechnung der Nettorendite hatte das Mietgericht die Miete auf CHF 900 und diejenige der beiden Parkplätze auf je CHF 50 gesenkt. Nachdem das Waadtländer Kantonsgericht den Entscheid bestätigt hatte, war die Vermieterin, bei der es sich um die BVK-Personalvorsorge des Kantons Zürich handelte, an das Bundesgericht gelangt. Dieses hiess die Beschwerde teilweise gut. Mit der neuen Berechnungsmethode legte es den zulässigen Mietzins auf CHF 1'390 für die Wohnung und CHF 73 für die Parkplätze fest. Mit diesem Entscheid kam das Bundesgericht einer hängigen parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 17.491) entgegen, welche die Möglichkeiten zur Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse mittels Anhebung der zulässigen Nettorendite einschränken will.²⁷

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 29.10.2020
MARLENE GERBER

In der Sondersession vom Oktober 2020 bewahrte der Nationalrat das **Covid-19-Geschäftsmietegesetz** zumindest vorläufig vor dem Ende: Mit 91 zu 89 Stimmen und vier Enthaltungen beschloss er nach längerer Debatte, auf das Gesetz einzutreten. Die geeint stimmenden bürgerlichen Fraktionen der SVP und der FDP.Liberalen, die noch siegreich aus den Kommissionsberatungen hervorgegangen waren, unterlagen gegen die ebenso geschlossen auftretende Ratslinke, die sich dank grossmehrheitlicher Unterstützung der GLP-Fraktion und der Unterstützung einer Mehrheit der Mitte-Fraktion durchsetzen konnte. Letztere äusserte sich mit 17 zu 9 Stimmen zugunsten des Geschäftsmietegesetzes. Während zwei Enthaltungen auf die Mitte-Fraktion entfielen, enthielten sich auch je ein Mitglied der FDP.Liberalen- und der SVP-Fraktion der Stimme. Wie bereits während den Beratungen der zugrundeliegenden Motion hatten während der aktuellen Debatte erneut Fragen zur Notwendigkeit eines entsprechenden Eingriffs in privatrechtliche Verhältnisse dominiert, wobei sich beide Seiten auf den kurz zuvor erschienenen Monitoringbericht zu den Geschäftsmieten beriefen. Während die Kommissionsmehrheit betonte, dass gemäss Studie um die 60 Prozent der Vermietenden und Mietenden bereits eine Einigung hätten erzielen können, hoben die Unterstützenden der Vorlage hervor, dass sich diese Zahl lediglich auf diejenigen Fälle beziehe, in denen die Mietenden oder Vermietenden aktiv nach einer Lösung gesucht hätten, und dass bei Betrachtung aller Mietverhältnisse in 65 Prozent aller Fälle keine Lösung erzielt worden sei. Ebenfalls umstritten war nach wie vor die Frage, ob die Vorlage verfassungswidrig sei. Während sich die Gegnerschaft dabei auf ein vom HEV Zürich in Auftrag gegebenes Gutachten von alt Bundesrichter und Neumitglied des HEV-Vorstands Kanton Zürich, Peter Karlen, stützte und diese Frage bejahte, verwiesen die Befürwortenden auf eine wenige Tage vor der parlamentarischen Beratung durch Gastrosuisse und den Verband der Geschäftsmieter und -mieterinnen publizierte gutachterliche Stellungnahme des Staats- und Verwaltungsrechtsprofessors Felix Uhlmann, der im Rahmen einer Kurzeinschätzung keine Verfassungswidrigkeit nachweisen konnte.

Mit dem hauchdünnen positiven Votum des Nationalrats ging das Geschäft zur Detailberatung zurück an die RK-NR, die ihrem Rat ihre Anträge in der Wintersession vorlegen muss. Aufgrund der gegebenen Dringlichkeit soll auch der Ständerat bereits in der Wintersession die Möglichkeit erhalten, sich zum Geschäft zu äussern.²⁸

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 12.11.2020
MARLENE GERBER

Im November berieten sowohl die RK-NR als auch die RK-SR das **Covid-19-Geschäftsmietegesetz**, das in der Wintersession 2020 in beiden Räten traktandiert werden soll. Dass die Zukunft des Gesetzes mit dem knappen Eintretensentscheid des Nationalrats noch lange nicht gesichert ist, ergab sich aus diesen Beratungen. Nachdem der Nationalrat den Antrag auf Nichteintreten seiner Kommission abgelehnt hatte, war die RK-NR mit der Detailberatung zum Geschäft beauftragt. Dabei schlug die Kommission in wesentlichen Punkten Anpassungen vor, wobei einige dieser Anträge eine zusätzliche Entlastung für die Mieterinnen und Mieter mit sich bringen würden. So beantragte die RK-NR, den Geltungsbereich des Gesetzes über die erste Welle hinaus zu erweitern sowie auch öffentliche Einrichtungen und Betriebe einzuschliessen, die ihre Geschäftstätigkeit aufgrund kantonaler oder kommunaler Massnahmen stark einschränken oder gar einstellen mussten, wie dies in der zweiten Welle bis anhin in gewissen Regionen der Fall war. Ferner sollten auch Mietende von der Härtefallentschädigungen profitieren können. Nicht zuletzt schlug die Kommission vor, dass die Vertragsparteien das Risiko im Verhältnis von 50 zu 50, und nicht wie im

Entwurf vorgesehen im Verhältnis von 40 (Mietenden) zu 60 (Vermietenden), zu tragen hätten. Am Schluss lehnte die Kommission den so veränderten Entwurf in der Gesamtabstimmung mit 13 zu 11 Stimmen ab.

Die RK-SR, die zuerst über Eintreten zu beraten hatte, beantragte ihrem Rat wie einst die RK-NR ebenfalls, nicht auf die Gesetzesrevision einzutreten, da nicht rückwirkend in privatrechtliche Vertragsverhältnisse eingegriffen werden soll und die Revision der unterschiedlichen Betroffenheit einzelner Betriebe nicht gerecht würde. Die Kommission fasste diesen Beschluss mit 8 zu 5 Stimmen.²⁹

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 30.11.2020
MARLÈNE GERBER

Nachdem er das Geschäft zuvor an seine Kommission zur eingehenden Beratung zugewiesen hatte, nahm der **Nationalrat** zu Beginn der Wintersession 2020 die Detailberatung des **Covid-19-Geschäftsmietegesetz** in Angriff. Dem Rat lag ein stark abgeänderter Entwurf einer knappen bürgerlichen Mehrheit der RK-NR vor, der einige entscheidende Verschärfungen beinhaltete, darunter auch den Vorschlag, den Vermietenden ihren Mietzins zu 50 Prozent statt wie bisher vorgeschlagen zu 60 Prozent zu erlassen. Auf der anderen Seite war die vorberatende Kommission den Geschäftsmietenden in einigen Punkten entgegengekommen. Baptiste Hurni (sp, NE) bezeichnete dies als «stratégie perverse» und unterstellte den Gegnerinnen und Gegnern der Gesetzesvorlage, quasi mit einer neuen Gesetzesvorlage die fragile Mehrheit für den bisherigen Entwurf zu zerstören. So kam es zur paradoxen Situation, dass die Ratslinke und einzelne Vertretende der Mitte-Fraktion, die sich zu den Befürwortenden der Gesetzesvorlage zählten, mit zahlreichen Minderheitsanträgen versuchten, die von der mitte-rechts dominierten Kommissionsmehrheit eingebrachten Anträge, die auch eine Ausweitung des Geltungsbereichs erzielen wollten – und dies notabene für einen Entwurf, den die Kommissionsmehrheit am Ende der Kommissionsberatungen abgelehnt hatte – zu verhindern. Ziel einer Minderheit bestehend aus den Ratsmitgliedern Brenzikofer (gp, BL), Gugger (evp, ZH) und Hurni (sp, NE) war es etwa, auf den Entwurf des Bundesrates zurückzukommen mit der Ausnahme, dass sie sich – um die Erfolgchancen für die Zustimmung zu erhöhen – ebenfalls für einen Mietzinserlass von 50 statt 60 Prozent einsetzten. Während die Anträge des Trios die komplette GLP-Fraktion noch zu überzeugen vermochten, gelang es ihnen nicht immer, genügend Stimmen aus der Mitte-Fraktion gegen die Anträge der Kommissionsmehrheit zu sammeln. So erreichte die Minderheit – teilweise unterstützt durch weitere Minderheiten –, dass lediglich die Vermietenden von einer Härtefallregelung profitieren könnten und nicht ebenso die Mietparteien, wie dies die Kommissionsmehrheit gefordert hätte. Zudem verhinderte sie, dass auch Vertragsparteien von der Regelung ausgenommen worden wären, wenn der vereinbarte Zins bereits stillschweigend bezahlt worden war. Und nicht zuletzt gelang es ihr, die von der Kommissionsmehrheit eingeführte Bestimmung zu kippen, wonach das Gesetz nicht anwendbar wäre, wenn eine der beiden Parteien vom Gericht verlangt, den Miet- oder Pachtzins nach den allgemeinen massgebenden Bestimmungen des Obligationenrechts festzulegen. Hier erhielt die Minderheit Unterstützung von Bundesrat Parmelin, der meinte «l'application de la loi serait volontaire car son application pourrait être empêchée en invoquant cette clause du code des obligations». Erfolglos blieben Minderheitsanträge, die folgende Ausweitungen des Geltungsbereichs verhindern wollten: 1) Die Ausdehnung des Geltungsbereichs auf alle Miet- und Pachtverträge zur Nutzung von Geschäftsräumen, sofern deren Betrieb aufgrund behördlicher Massnahmen stark eingeschränkt oder verboten worden war; gemäss Version des Bundesrates wären nur Einkaufsläden, Bars, Restaurants, Freizeit- und Unterhaltungsbetriebe, Betriebe mit Dienstleistungen mit Körperkontakt und Gesundheitseinrichtungen von der Regelung eingeschlossen worden. 2) Die Aufhebung der Einschränkung für die Dauer des Mieterlasses im Falle von Gesundheitseinrichtungen; hier hätte der Bundesrat vorgesehen, dass diese nur für eine maximale Dauer von zwei Monaten vom Mieterlass hätten profitieren können. 3) Keine Opt-Out-Möglichkeit für Mietverhältnisse mit einem monatlichen Miet- oder Pachtzins zwischen CHF 15'000 und CHF 20'000; der Bundesrat hatte eine solche für beide Vertragsparteien vorgesehen. Nicht umstritten war indes die zeitliche Ausweitung des Geltungsbereichs: So sollten Mietparteien etwa auch während weiterer Corona-Wellen vom teilweisen Mietzinserlass profitieren können, sofern sie aufgrund beschlossener staatlicher Massnahmen – im Unterschied zum bundesrätlichen Entwurf auch wenn diese von den Kantonen oder den Gemeinden getroffen worden waren – ihren Betrieb einschränken mussten. «Nach einer ebenso emotionalen wie fahrgigen Debatte» (NZZ) lehnte der Nationalrat den abgeänderten Entwurf in der Gesamtabstimmung mit 100 zu 87 Stimmen (7 Enthaltungen) ab. Im Unterschied zur nationalrätlichen Eintretensdebatte, wo die Fraktionen der GLP und der Mitte den

Entwurf noch fast einhellig respektive mit deutlichen Mehrheiten unterstützt hatten, äusserten sich nur noch eine knappe Mehrheit der GLP-Fraktion sowie nicht ganz die Hälfte der Mitte-Fraktion zugunsten eines Covid-19-Geschäftsmietegesetzes.³⁰

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 02.12.2020
MARLÈNE GERBER

Nur wenige Tage nachdem der Nationalrat das Covid-19-Geschäftsmietegesetz in der Gesamtabstimmung abgelehnt hatte, gelangte es in den Ständerat, der zuerst über Eintreten zu befinden hatte. Der kleinen Kammer lag ein Antrag einer bürgerlichen Kommissionsmehrheit vor, die auf Nichteintreten plädierte. Sie begründete diesen Antrag damit, dass die vorgesehenen Massnahmen nun zu spät erfolgen würden. Zudem sei vorgesehen, im Covid-19-Gesetz eine Härtefallregelung für Gastronomiebetriebe und andere KMU zu schaffen. Mit 30 bürgerlichen Stimmen zu 14 Stimmen aus der Ratslinken folgte der Ständerat der Kommissionsmehrheit und beschloss, nicht auf den Gesetzesentwurf einzutreten. So kam es, wie es die Vorzeichen hatten erahnen lassen: In der Wintersession 2020 **scheiterte das geplante Covid-19-Geschäftsmietegesetz** im Parlament.

Daniel Fässler (cvp, AI), CVP-Ständerat und Präsident des Verbands Immobilien Schweiz, sagte gegenüber den Medien, dass man sich nun erhoffe, die Kantone würden vermehrt Lösungen erarbeiten. Bis zum Zeitpunkt der parlamentarischen Beratung existierten in den Kantonen Genf, Waadt, Freiburg, Neuenburg, Basel-Stadt, Basel-Landschaft und Solothurn bereits kantonale Lösungen. Als Präsident von Gastrosuisse zeigte sich Casimir Platzer unzufrieden über die Ablehnung der Vorlage und äusserte sein Unverständnis darüber, dass das Parlament eine Vorlage beerdigte, die es ein halbes Jahr zuvor selber beim Bundesrat in Auftrag gegeben hatte. Platzer rechnete nun mit einer Prozessflut, wobei er davon ausging, dass bis anhin mindestens 40 Prozent der Gastronomiebetriebe keine einvernehmliche Lösung hatten erzielen können.³¹

MOTION
DATUM: 02.12.2020
ELIA HEER

Im September 2020 beantragte der Bundesrat dem Parlament in seiner Botschaft zum Entwurf eines Covid-19-Geschäftsmietegesetzes (BRG 20.076) die **Abschreibung** von zwei Motionen der nationalrätlichen sowie der ständerätlichen WAK. Die Motionen hatten einen **teilweisen Erlass der Geschäftsmieten** für vom Bundesrat per Covid-19-Verordnung geschlossene Betriebe gefordert. Der Bundesrat begründete seinen Antrag damit, dass sich sein Entwurf eines Geschäftsmietegesetzes eng am Wortlaut der beiden Motionen orientiere. Die Räte leisteten dem bundesrätlichen Antrag Folge und schrieben die Motionen in der Wintersession 2020 ab.³²

MOTION
DATUM: 15.12.2020
MARLÈNE GERBER

In der Wintersession 2020 folgte der Ständerat seiner Kommission und nahm die Motion der RK-SR, die eine **ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung nach Konsultation der Sozialpartner** forderte, als Erstrat an. Als Konsequenz dieses Entscheids lehnte er drei parlamentarische Initiativen, die punktuelle Gesetzesanpassungen zur Regelung der missbräuchlichen Mietzinse gefordert hätten (Pa.lv. 17.491; Pa.lv. 17.514; Pa.lv. 17.515), ab, im Wissen darum, dass sie bei der Erarbeitung einer umfassenden Mietzinsrevision wieder zur Diskussion gestellt würden. Bürgerliche Vertreterinnen und Vertreter wiesen während der Beratung zudem auf ein Bundesgerichtsurteil vom 26. Oktober 2020 hin, das dem Anliegen der parlamentarischen Initiative Feller (fdp, VD; Pa.lv. 17.491) mit einer Praxisänderung bereits nachgekommen war. Beat Rieder (cvp, VS) zeigte sich etwa überzeugt, dass das Bundesgericht in dieser Frage den Weg zu einem fairen Mietrecht bereits aufgezeigt habe.³³

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 15.12.2020
MARLÈNE GERBER

Da der Ständerat in der Wintersession 2020 eine umfassende und ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung nach Konsultation der Sozialpartner bevorzugte und aus diesem Grund eine entsprechende Motion der RK-SR befürwortete, lehnte er eine parlamentarische Initiative Feller (fdp, VD), die eine **zeitgemässe Definition des übersetzten Ertrags aus der Mietsache** verlangt hätte, sowie zwei weitere parlamentarische Initiativen zur Regelung missbräuchlicher Mietzinse ab, womit er die Anliegen beerdigte. Der freisinnige Nationalrat verwies zur Begründung seines Vorstosses auf die aktuelle Rechtsprechung, die auf einem Bundesgerichtsurteil aus dem Jahr 1986 beruht – zu dieser Zeit lagen die massgeblichen Hypothekenzinssätze bei 5.5. Prozent – und gemäss welchem der zulässige Ertrag maximal 0.5 Prozentpunkte über dem Referenzzinssatz zu liegen kommen darf. Obwohl die parlamentarische Initiative im Parlament vorerst bachab geschickt wurde, fand sie ihre Erfüllung in einem

jüngsten Entscheid des Bundesgerichts: Gemäss eines kurz vor der parlamentarischen Beratung gefällten Bundesgerichtsurteils darf der Ertrag den Referenzzinssatz – sofern dieser 2 Prozent oder weniger beträgt – neu um bis zu 2 Prozentpunkte übersteigen.³⁴

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 15.12.2020
MARLENE GERBER

In der Wintersession 2020 erledigte der Ständerat auf Anraten seiner RK-SR zwei parlamentarische Initiativen Nantermod (fdp, VS), die punktuelle **Anpassungen bei den Regelungen der Missbräuchlichkeit von Mietzinsen** gefordert hätten. Gleichzeitig nahm die kleine Kammer indes eine Motion ihrer vorberatenden Kommission an, die eine ausgewogene Revision der Mietzinsgestaltung nach Konsultation der Sozialpartner forderte.³⁵

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 16.12.2020
MARLENE GERBER

In der Wintersession 2020 befasste sich der **Nationalrat** als Erstrat mit der **Botschaft zur Erneuerung des Rahmenkredits für Eventualverpflichtungen in der Wohnraumförderung (2021–2027)**. Von Seiten der SVP lag ein Minderheitenantrag auf Nichteintreten vor. Es drohe eine Immobilienblase und zusätzliche Bürgschaften würden die Bautätigkeit nur noch stärker anheizen, lautete eine Begründung. Ferner verwies Minderheitensprecher Aeschi (svp, ZG) auf das Debakel um die Hochseeflotte, wo jüngst negative Erfahrungen mit Bürgschaftskrediten gemacht worden waren. Nachdem die Unterstützenden der Kommissionsmehrheit der beiden behandelnden Kommissionen FK-NR und WAK-NR unter anderem mehrfach betont hatten, dass seit Inkrafttreten des Gesetzes im Jahr 2003 noch keine einzige Bürgschaft hatte eingelöst werden müssen, stimmten alle anderen Fraktionen geschlossen für Eintreten. In der Detailberatung verlangten Minderheitenanträge Änderungen des Kreditbetrags: Die Minderheit Friedl (sp, SG) der FK-NR sowie die Minderheit Badran (sp, ZH) der WAK-NR verlangten eine Aufstockung von CHF 1.7 Mrd. auf CHF 1.9 Mrd. und die Minderheit Keller (svp, NW) der FK-NR und Friedli (svp, SG) der WAK-NR eine Senkung auf CHF 1.4 Mrd. Weiter wollte je eine Minderheit der FK-NR (Dandrès, sp, GE) und der WAK-NR (Badran, sp, ZH) verhindern, dass das Bürgschaftsvolumen per 2028 stabilisiert wird. Die bundesrätliche Botschaft sah in diesem Punkt vor, den nächsten Rahmenkredit «so zu bemessen, dass das Bürgschaftsvolumen nicht schneller wächst als die Zahl der Haushalte» (Art. 2). Keinem der Anträge gelang es, eine Ratsmehrheit auf sich zu vereinen. Somit nahm die grosse Kammer den bundesrätlichen Entwurf in der Gesamtabstimmung mit 138 zu 52 Stimmen (1 Enthaltung) unverändert an.³⁶

STUDIEN / STATISTIKEN
DATUM: 31.12.2020
ELIA HEER

Die **Situation auf dem Mietwohnungsmarkt** folgte 2020 grösstenteils langjährigen Trends. Daran änderte auch die Coronavirus-Pandemie nur wenig. Im Oktober vermeldete das Bundesamt für Statistik, dass am Stichtag im Juni ein neuer Rekord an lehrstehenden Wohnungen aufgestellt worden sei (78'832 Wohnungen, +4.6% gegenüber dem Vorjahr). Die Leerstandsquote betrug 1.72 und näherte sich damit dem Allzeithoch von 1.85 aus dem Jahr 1998 an. Dieser Wert wurde laut der Credit Suisse vom Coronavirus etwas in die Höhe getrieben, da das Virus kurzfristig für einen starken Rückgang der Zuwanderung sowie einem Nachfragerückgang bei Inländern und Inländerinnen aufgrund von Jobängsten und sinkenden Einkommen gesorgt hatte.

Regional waren grosse Unterschiede zu erkennen. Die Leerstandsquote war in den fünf grössten Zentren (Zürich, Bern, Basel, Genf und Lausanne) mit nur gerade 0.5 Prozent klar am tiefsten. Ausserhalb der Zentren wurde jedoch unvermindert weitergebaut, insbesondere weil institutionelle Anleger wie Pensionskassen oder Versicherungen wegen der tiefen Zinsen einen grossen Anlagedruck verspüren und Immobilien weiterhin eine vergleichsweise attraktive Anlagemöglichkeit darstellen. Institutionelle Anleger sind oftmals an Auflagen geknüpft wonach sie längerfristig investieren müssen, weshalb sie eher in den Bau von Mietwohnungen als in Wohneigentum investieren – obwohl es, anders als bei Mietwohnungen, beim Wohneigentum weiterhin einen Nachfrageüberhang gab. Gemäss Daten des BWO besaßen institutionelle Wohneigentümer einen weitaus grösseren Anteil der Mietwohnungen – rund einen Drittel – als noch vor 20 Jahren, als dieser Anteil noch bei rund 23 Prozent lag. Sie hatten in dieser Zeit ihren Mietwohnungsbestand um 64 Prozent auf neu 730'000 Wohnungen ausgebaut, während die Anzahl privater Mietwohnungen bei rund 1.1 Mio. stagnierte. Diese Bauaktivität fand jedoch kaum in den Zentren statt, wo die Mietwohnungen weiterhin knapp waren. Dort sind freilich auch die Bodenpreise sehr hoch, was Investitionen weniger attraktiv macht. Im ersten Quartal 2020, während der ersten Corona-Welle, sanken die Baugesuche um 21 Prozent. Doch dieser Einbruch wurde bereits im zweiten Quartal beinahe wieder ausgeglichen.

Die Mieten inserierter Mietwohnungen sanken 2020 laut Wüest Partner um 2.1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dennoch bezahlten Herr und Frau Schweizer 2020 mehr für ihre Mieten als im Vorjahr, wie der Mietpreiseindex des BFS offenbarte. Dieser lag 2020 0.9 Prozent höher als noch 2019 – obwohl im gleichen Zeitraum die Konsumentenpreise insgesamt um 0.7 Prozent sanken.³⁷

Raumplanung

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 24.06.2020
MARLÈNE GERBER

Ende Januar respektive Ende April 2020 hob der Bundesrat den im Vorjahr verhängten **Einzonungsstopp** für die Kantone **Schwyz und Genf** auf, da diese unterdessen die Mehrwertabgabe eingeführt hatten. Nachdem der Einzonungsstopp im Vorjahr bereits für zwei weitere Kantone aufgehoben worden war, verbleibt er nur noch für den Kanton Zürich, da dieser die Frist zur Einführung der Mehrwertabgabe hatte verstreichen lassen.

Im Juni desselben Jahres genehmigte der Bundesrat ferner den Teil «Siedlung» des **Obwaldner Richtplans**. Gemäss einer eigenen Berechnungsgrundlage lastet der Kanton die bestehenden Bauzonen in 15 Jahren zu 102.4 Prozent aus, wobei es starke Unterschiede zwischen den Gemeinden gibt; zwei der sieben Gemeinden weisen überdimensionierte Bauzonen auf. Der Bundesrat belegte den Kanton mit der Auflage, die für eine Rückzonung geeigneten Flächen vor Überbauung zu schützen. Da konkrete Vorgaben für die Arbeitszonen im Richtplan noch fehlten, hielt der Bundesrat den Kanton dazu an, dem ARE bis zur Genehmigung entsprechender Bestimmungen Entscheide zur Einzonung neuer Arbeitszonen vorzulegen. Da der Kanton unter Vorbehalt der aufgeführten Aufträge die Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes erfüllte, hob der Bundesrat den seit Mai 2019 geltenden Einzonungsstopp wegen Verpassens der Frist zur Genehmigung der Richtplananpassung auf. Nach wie vor ausstehend war zu diesem Zeitpunkt die Genehmigung der Richtpläne der Kantone Glarus und Tessin.³⁸

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 01.09.2020
MARLÈNE GERBER

Mit je 14 zu 11 Stimmen beantragte die UREK-NR Anfang September 2020, zwei im Vorjahr Folge gegebenen parlamentarischen Initiativen zur **Lockerung des Schutzes von Ortsbildern nationaler Bedeutung zugunsten der Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen** abzuschreiben (Pa.Iv. 17.525 Rutz (svp, ZH); Pa.Iv. 17.526 Egloff (svp, ZH)). Sie begründete diesen Entscheid mit der mittlerweile totalrevidierten Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS). Mit dieser werden die massgeblichen Grundsätze für in das ISOS aufzunehmende Objekte neu auf Verordnungsebene geregelt, was den Kantonen und Gemeinden mehr Rechtssicherheit geben soll. Eine Minderheit sah nach wie vor Handlungsbedarf auf Gesetzesebene und würde die parlamentarischen Initiativen gerne weiterverfolgen.³⁹

VOLKSINITIATIVE
DATUM: 14.10.2020
MARLÈNE GERBER

Im Oktober 2020 teilte die Bundeskanzlei mit, dass die von Natur- und Umweltschutzverbänden getragene **Landschaftsinitiative zustande gekommen** sei. Von den 105'098 eingereichten Unterschriften waren 104'487 gültig. Die Initiative will in der Bundesverfassung eine strikte Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet festhalten und verlangt, das Bauen ausserhalb der Bauzonen stark zu reglementieren.⁴⁰

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 16.10.2020
MARLÈNE GERBER

Im Jahr 2020 gaben beide Kommissionen für Umwelt, Raumplanung und Energie einer parlamentarischen Initiative Bregy (cvp, VS) Folge, die den Umstand ändern wollte, dass Organisationen im Bereich des Natur- und Heimatschutzes und der Denkmalpflege auch bei Einzelprojekten innerhalb der Bauzone das Verbandsbeschwerderecht einlegen können. Das **Verbandsbeschwerderecht im Natur- und Heimatschutzgesetz** soll analog zu demjenigen im Umweltschutzgesetz eingeschränkt werden, forderte der Initiant. Die UREK-NR gab der Initiative im August mit 13 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung Folge. Im Oktober folgte die UREK-SR ihrer Schwesterkommission mit 8 zu 4 Stimmen.⁴¹

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 11.12.2020
ELIA HEER

Nachdem der Kanton Zürich als letzter Kanton per 1. Januar 2021 eine durch das RPG vorgeschriebene Regelung zur Abschöpfung von Einzonungsmehrwerten erlassen hatte, beschloss der Bundesrat am 11. Dezember 2020, den **Einzonungsstopp für Zürich**, den er ab 1. Mai 2019 verfügt hatte, **auf Anfang 2021 aufzuheben**.⁴²

PARLAMENTARISCHE INITIATIVE
DATUM: 18.12.2020
MARLÈNE GERBER

Entgegen seiner vorberatenden Kommission beschloss der Nationalrat in der Wintersession 2020, zwei parlamentarische Initiativen mit der Forderung nach **Lockerung des Schutzes von Ortsbildern nationaler Bedeutung zugunsten der Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen** nicht abzuschreiben (Pa.lv. 17.525; Pa.lv. 17.526). Mit 103 zu 86 Stimmen (1 Enthaltung) respektive 107 zu 85 Stimmen (0 Enthaltungen) folgte er den Kommissionsminderheiten Ruppen (svp, VS) und Page (svp, FR), die auch nach der Totalrevision der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) noch Handlungsbedarf auf Gesetzesstufe ausmachten. Den Antrag auf Abschreibung erfolglos unterstützt hatten die Fraktionen der SP, der Grünen und der GLP sowie einzelne Vertreterinnen und Vertreter der Fraktionen der FDP und der Mitte.⁴³

Bodenrecht

BUNDESRATSGESCHÄFT
DATUM: 10.03.2020
MARLÈNE GERBER

Die **Teilrevision des Enteignungsgesetzes** ging in der Frühjahrsession 2020 in die **Differenzbereinigung**. Umstritten war dabei lediglich die Höhe der Entschädigung bei der Enteignung von landwirtschaftlichem Kulturland, wobei sich spezielle Parteikonstellationen zeigten. Während die Kommissionsmehrheit dem Kompromissvorschlag des Ständerates zustimmen wollte, der eine Erhöhung der Entschädigung um das Dreifache des Schätzpreises forderte, machte sich eine Minderheit I, bestehend aus SVP-Vertreterinnen und -Vertretern der Kommission, für eine Erhöhung auf das Sechsfache und somit für den ursprünglichen Beschluss des Nationalrates stark. Damit wolle man erreichen, dass landwirtschaftliches Kulturland erhalten und somit nur sehr zurückhaltend enteignet werde, führte Minderheitssprecher Reimann (svp, SG) im Plenum aus. Das Argument des Kulturlandschutzes brachten ebenfalls die Mitte-Fraktion und die Fraktion der Grünen vor, die sich im Lichte der aktuellen Beratung jedoch kompromissbereit zeigten und beantragten, der Kommissionsmehrheit zu folgen (Faktor 3). Sie wehrten sich gegen das Argument, dass eine Entschädigung, die über den Schätzpreis hinaus gehe, verfassungswidrig sei und dass damit Gewinn erzielt würde. Beispielsweise brauche der Anbau von Reben oder Obstbäumen an einem anderen Ort Zeit und werfe nicht augenblicklich Ertrag ab; dies gäbe es bei der Entschädigung ebenfalls zu berücksichtigen, weswegen eine Erhöhung dieser notwendig sei, um Gerechtigkeit zu schaffen, führte etwa Nationalrat Bregy (cvp, VS) für die Mitte-Fraktion aus. Eine aus FDP-, GLP- und SP-Mitgliedern bestehende Minderheit II wollte dem Bundesrat folgen und dafür sorgen, dass die Entschädigung nicht über den geschätzten Wert hinaus geht (Faktor 1). Wie Bundesrätin Sommaruga wiesen sie darauf hin, dass eine höhere Entschädigung dem Verfassungsgrundsatz des Gewinnerzielungsverbots widerspreche, die Wahl eines gewissen Faktors willkürlich sei und es so zu ungleich hohen Entschädigungen komme, je nachdem, ob Kantone oder der Bund als Enteigner auftreten. Mit 47 zu 132 Stimmen bei 13 Enthaltungen fand die Minderheit I über die Reihen der SVP-Fraktion hinaus keine Unterstützung. In der Abstimmung zwischen dem Antrag der Kommissionsmehrheit und der Minderheit II unterlagen die Bundesrätin und die Minderheit II mit 75 zu 115 Stimmen bei 3 Enthaltungen, womit der Nationalrat diese Differenz zum Ständerat aus dem Weg räumte. In den meisten übrigen Punkten stimmte der Nationalrat dem Ständerat jeweils auf Anraten seiner Kommission diskussionslos zu. Das Geschäft ging zurück an den Ständerat, der sich noch mit einer verbleibenden Differenz zu befassen hat: Der Nationalrat bestärkte seine Ansicht, dass Mitglieder der Schätzungskommission nach Vollendung des 68. Altersjahres aus der Kommission ausscheiden sollen.⁴⁴

VERWALTUNGSAKT
DATUM: 31.03.2020
MARLÈNE GERBER

Im Jahr **2019** erhöhte sich die Anzahl Gemeinden mit einem **Zweitwohnungsanteil über 20 Prozent** im Vergleich zum Vorjahr erstmals leicht. Gründe für die leichte Zunahme ortete das zuständige Bundesamt in der Neueinführung eines automatischen Bereinigungsmechanismus für die Datengrundlage. Insgesamt 18 Gemeinden setzte das ARE neu auf die Liste, 8 Gemeinden entfernte es davon. Nach Bekanntgabe des ARE erhalten die Gemeinden, die neu einen Anteil von über 20 Prozent ausweisen, jeweils die Gelegenheit, innert 30 Tagen Stellung zu nehmen und in Absprache mit dem

Bundesamt ihr Wohnungsinventar zu präzisieren.⁴⁵

BUNDESRATSGESCHÄFT

DATUM: 19.06.2020
MARLÈNE GERBER

In der Sommersession 2020 hatte der Ständerat bei der **Teilrevision des Enteignungsgesetzes** noch über **eine verbleibende Differenz** zum Nationalrat zu entscheiden. Nachdem Kommissionssprecher Rieder (cvp, VS) daran erinnert hatte, dass sich der Nationalrat in allen anderen Differenzen, eingeschlossen der umstrittensten, der kleinen Kammer angeschlossen habe, beantragte er im Namen der einstimmigen RK-SR, in der verbleibenden Differenz dem Nationalrat zu folgen. Der Ständerat kam dieser Bitte stillschweigend nach, womit auch für Mitglieder der Schätzungskommission analog dem Beispiel für Mitglieder eidgenössischer Gerichte eine Altersbeschränkung gilt.

Das Parlament nahm die Teilrevision des Enteignungsgesetzes Ende Sommersession 2020 in der Schlussabstimmung mit 37 zu 8 Stimmen (0 Enthaltungen) sowie mit 158 zu 27 Stimmen (13 Enthaltungen) an. Ablehnende und enthaltende Stimmen fanden sich dabei in den Reihen der SVP und der FDP.Liberalen sowie im Ständerat vereinzelt auch bei Mitgliedern der CVP.⁴⁶

MOTION

DATUM: 19.06.2020
BERNADETTE FLÜCKIGER

Im September 2019 reichte Nationalrat Karl Vogler (csp, OW) eine Motion ein, mit der er den Bundesrat aufforderte, einen Aktionsplan zur «**Digitalisierung des geologischen Untergrunds**» zu erarbeiten. Vogler war generell der Ansicht, dass in der Schweiz zu wenig digitale Daten und Informationen über den Untergrund erfasst seien. Gemäss Vogler bräuchten aber verschiedene Akteure diese Daten; beispielsweise bei unterirdischen Infrastrukturprojekten (Bauten, Netze, Mobilität), der Gewinnung von Georessourcen (Energie, Wasser, mineralische Rohstoffe) oder der Lagerung von Abfällen (CO₂-Speicherung und radioaktive Abfälle). Der Bundesrat empfahl die Annahme der Motion. Der Nationalrat nahm sie in der Sommersession 2020 stillschweigend an.⁴⁷

BERICHT

DATUM: 14.09.2020
MARLÈNE GERBER

Im Rahmen seiner Beratung des bundesrätlichen Berichts über Motionen und Postulate der eidgenössischen Räte 2019 schrieb der Nationalrat ein Postulat der WAK-NR als erfüllt ab, das einen **Bericht über die Situation der Besteuerung von Grundstücken mit unterschiedlicher Eigentümerschaft** verlangt hatte. Dieser Forderung war der Bundesrat Ende Mai 2019 nachgekommen.⁴⁸

MOTION

DATUM: 30.10.2020
MARLÈNE GERBER

Lisa Mazzone (gp, GE) widmete sich noch im Nationalrat einer Forderung, die bereits ihr Parteikollege Antonio Hodgers (gp, GE) im Jahr 2011 eingebracht hatte. Der damalige Nationalrat hatte mit einem Postulat gefordert zu überprüfen, ob aussereuropäische Staatsangehörige mit einer Aufenthaltsbewilligung B zukünftig zum Erwerb von Anteilscheinen an Baugenossenschaften berechtigt werden können. Das überwiesene Postulat hätte mit der geplanten Revision der Lex Koller erfüllt werden sollen. Dieses Revisionsvorhaben war 2018 jedoch nach der Vernehmlassung vom Bundesrat abgebrochen worden. Mazzone wies nun in einer Motion darauf hin, dass der **Erwerb von Anteilscheinen von Wohnbaugenossenschaften durch ausländische Staatsangehörige** in der Vernehmlassung auf mehrheitliche Zustimmung gestossen sei, und beantragte deswegen die Umsetzung dieses Begehrens. Der Nationalrat nahm das aufgrund des Ratswechsels der Motionärin von Michael Töngi (gp, NR) übernommene Geschäft in der Sondersession vom Oktober 2020 mit 105 zu 73 Stimmen (bei 1 Enthaltung) an. Gegen die Forderung stellten sich in erster Linie die SVP-Fraktion und eine Grossmehrheit der Mitte-Fraktion.⁴⁹

Wohnungsbau und -eigentum

STANDESINITIATIVE
DATUM: 23.06.2020
MARLÈNE GERBER

Nach der WAK-SR äusserte sich im Juni 2020 auch die WAK-NR ablehnend gegenüber zwei Standesinitiativen aus den Kantonen Basel-Stadt (Kt.lv. 18.301) und Genf (Kt.lv. 18.302) mit der **Forderung nach Abschaffung des Eigenmietwerts**. Mit 12 zu 10 Stimmen bei 1 Enthaltung vertrat die Mehrheit der Kommission die Ansicht, dass sich mit der Vorlage der WAK-SR (Pa.lv. 17.400) bereits ein Vorstoss mit dem Anliegen befasse und man auf parallele Arbeiten verzichten wolle.

Ein erster Entwurf der WAK-SR war in der Vernehmlassung indes auf beträchtlichen Gegenwind gestossen, weswegen die ständerätliche Kommission vor Fortsetzen der Arbeiten in dieser Sache nun die Stellungnahme des Bundesrates abwarten wollte. Aufgrund coronabedingter Verzögerungen lag die Stellungnahme des Bundesrates der WAK-NR vor ihrem Beschluss zu den beiden Standesinitiativen noch nicht vor.⁵⁰

POSTULAT
DATUM: 14.09.2020
MARLÈNE GERBER

Im Rahmen seiner Beratung des bundesrätlichen Berichts über Motionen und Postulate der eidgenössischen Räte 2019 schrieb der Nationalrat ein Postulat Caroni (fdp, AR) als erledigt ab, das eine **Erörterung des Anpassungsbedarfs beim Stockwerkeigentumsrecht** verlangt hatte. Ein im März 2019 aufgrund der Annahme des Postulats erschienener Bericht, der sich auf ein rechtliches Gutachten stützte, hatte unmittelbaren gesetzgeberischen Handlungsbedarf in verschiedenen Punkten des fünfzigjährigen Stockwerkeigentumsrechts erkannt. Daraufhin hatte das Parlament bereits eine Motion Caroni (fdp, AR; Mo. 19.3410) angenommen, mit welcher der Bundesrat beauftragt worden war, die im Bericht festgestellten Gesetzgebungslücken zu schliessen.⁵¹

STANDESINITIATIVE
DATUM: 16.09.2020
MARLÈNE GERBER

In der Herbstsession 2020 beschloss der Nationalrat mit 98 zu 79 Stimmen (6 Enthaltungen), zwei Standesinitiativen aus den Kantonen Basel-Stadt (Kt.lv. 18.301) und Genf (Kt.lv. 18.302) mit der **Forderung nach Abschaffung des Eigenmietwerts** keine Folge zu geben, wobei sie einem Antrag einer Mehrheit der WAK-NR folgte. Die Kommissionsmehrheit stützte zwar die Forderung nach Abschaffung des Eigenmietwertes, wollte aber Doppelspurigkeiten vermeiden, die durch Folgegeben der Standesinitiativen hätten eintreten können, da sich ein Gesetzesentwurf zu einer parlamentarischen Initiative der WAK-SR (Pa.lv. 17.400) bereits in Ausarbeitung befand. Während der parlamentarischen Beratung der beiden Standesinitiativen war die für die Ausarbeitung des Entwurfs zuständige Kommission daran, Auskünfte bei der Verwaltung zu offenen Fragen einzuholen. Ein erster Entwurf mit verschiedenen Varianten zur Ausgestaltung des Systemwechsels hatte sich in einer im Vorjahr durchgeführten Vernehmlassung als umstritten entpuppt; die Grossmehrheit der Kantone stand dem Entwurf gar ablehnend gegenüber. Um den Druck zur Ausarbeitung einer griffigen Gesetzesvorlage aufrecht zu erhalten, hatte eine Kommissionsminderheit der WAK-NR ihrem Rat Folgegeben beantragt.⁵²

MOTION
DATUM: 16.09.2020
MARLÈNE GERBER

Mit 124 zu 68 Stimmen und in klaren Blöcken – die bürgerlichen Fraktionen vollständig auf der ablehnenden und die Fraktionen der Grünen und der SP ebenso geschlossen auf der befürwortenden Seite – lehnte der Nationalrat in der Herbstsession 2020 eine angesichts der Wohnungsnot eingereichte Motion Molina (sp, ZH) ab. Diese hätte ermöglichen wollen, dass seit über einem Jahr **leerstehende Grundstücke**, für welche die Eigentümerschaft keinen Nutzen geltend macht, bis zum Nutzungsnachweis vorübergehend **durch Dritte genutzt** werden könnten. Der Bundesrat hatte sich im Vorfeld ablehnend zum Anliegen geäussert, da er dem Recht auf Privateigentum und den bestehenden Schutznormen einen hohen Stellenwert beimasse. Der Besitzerschutz entspreche auch dem Willen des Parlaments, habe sich doch dieses erst kürzlich klar für eine Motion Feller (fdp, VD; Mo. 15.3531) ausgesprochen, die es Eigentümerinnen und Eigentümern ermöglichen soll, einfacher gegen Hausbesetzungen vorzugehen.⁵³

MOTION
DATUM: 17.09.2020
MARLÈNE GERBER

In der Herbstsession 2020 schrieb der Nationalrat in Zusammenhang mit der Beratung des bundesrätlichen Berichts zu den Motionen und Postulaten der eidgenössischen Räte 2019 eine Motion Egloff (svp, ZH) als erfüllt ab: Mit einer im September 2019 erfolgten Änderung der Grundbuchverordnung ist es Grundeigentümerinnen und -eigentümern seit Juli 2020 möglich, die zu ihrem **Grundstück getätigten Abfragen einzusehen**.⁵⁴

Die **Covid-19-Pandemie** hatte im Jahr 2020 auch **Auswirkungen auf den Immobilienmarkt**. Zu Beginn der Krise war noch erwartet worden, dass die durch die Coronavirus-Schutzmassnahmen hervorgerufene Rezession insbesondere im Luxussegment einen Rückgang der Immobilienpreise auslösen würde. Tatsächlich deutete zuerst einiges daraufhin. Die Zinsen für zehnjährige Hypotheken stiegen Ende März kurzfristig von 1.10 auf 1.31 Prozent – nicht zuletzt auch weil Pensionskassen und Versicherungen Mühe hatten, auf Homeoffice umzustellen und darum mit der Vergabe von neuen Hypotheken in Verzug kamen, woraufhin Banken ihre Marge auf neue Hypotheken dank des geringeren Konkurrenzdruckes erhöhen konnten. Neben teureren Hypotheken bewirkte auch die mit der Krise verbundene Unsicherheit während der ersten Welle im März bis im Mai 2020 tendenziell einen Nachfragerückgang. Während im Dezember 2019 in einer Umfrage von Moneypark noch zwei Drittel der Mietenden angaben, Wohneigentum kaufen zu wollen, waren es im April 2020 nur noch gut die Hälfte.

Doch der Nachfrageeinbruch war nur von kurzer Dauer. Ab dem Sommer stieg die Nachfrage nach Wohneigentum deutlich an. Der Lockdown während der ersten Welle bewirkte laut der Credit Suisse Immobilienstudie, dass den Menschen die Bedeutung der eigenen Wohnung und ihrer Qualitäten stärker bewusst wurden. Nachfrageindizes mit Auswertungen der Suchabos nach Wohneigentum, wie etwa von Realmatch360, stiegen nach dem ersten Lockdown denn auch sprunghaft an. Ein weiterer Grund für die hohe Nachfrage war die Geldpolitik, welche – nicht zuletzt auch wegen der Pandemie – weiterhin sehr locker blieb. Ein Anstieg der Zinsen schien zu keiner Zeit realistisch. Die Hypothekarzinsen pendelten sich ab Mai bei etwa 1.16 Prozent ein. Die tatsächlichen Hypothekarzinskosten für bestehende Wohneigentümer erreichten Ende 2020 mit CHF 4'684 ein neues Rekordtief. Die Pandemie veränderte auch die Nachfragestruktur: Die Zeit im Homeoffice bewirkte bei vielen, dass sie sich eine grössere Wohnung mit Balkon oder Garten wünschten. Dafür waren mehr Menschen bereit, ihren Suchradius zu erweitern, in der Erwartung, dass sie auch nach der Pandemie zumindest noch einige Tage pro Woche im Homeoffice werden verbringen können. Daraus resultierte ein Anstieg der Nachfrage nach Eigentum in der Peripherie sowie nach Ferienwohnungen.

Das Angebot an Wohneigentum konnte auch 2020 nicht mit dem Anstieg der Nachfrage mithalten. Der seit 2013 anhaltende Trend von sinkender Neubautätigkeit im Wohneigentumssegment setzte sich auch im Coronajahr fort. 2020 kam über 10 Prozent weniger Wohneigentum auf den Markt als noch im Vorjahr. Besonders gross ist das Problem bei den Einfamilienhäusern, wo die Ausweitung, gemessen am Bestand, nur gerade 0.6 Prozent betrug. Ein Hauptgrund für das geringe Bauvolumen von Wohneigentum ist das tiefe Zinsniveau, welches insbesondere bei Pensionskassen und Versicherungen einen hohen Anlagedruck auslöst. Da diese institutionellen Investoren langfristig anlegen müssen, fokussieren sie ihre Investitionen auf den Bau von Mietwohnungen.

Insgesamt stiegen im Coronajahr 2020 laut Credit Suisse die Preise von Eigentumswohnungen um 5.1 und bei Einfamilienhäuser um 5.5 Prozent an. Überraschenderweise war dieser Anstieg trotz der Krise im Luxussegment am stärksten. Dank der tiefen Zinsen bleibe der Kauf von Wohneigentum grundsätzlich verhältnismässig günstig, doch wegen der strikten regulatorischen Finanzierungsanforderungen – beträchtliche Eigenmittel, hohes Einkommen – würden trotzdem viele, vor allem junge Arbeitnehmer «faktisch vom Immobilienmarkt ausgesperrt», wie die NZZ schrieb.⁵⁵

1) APS-Zeitungsanalyse 2020 – Raumplanung und Wohnungswesen

2) Fög (2020). Abstimmungsmonitor zu den Vorlagen vom 9.2.20; Heidelberger und Bühlmann (2020). APS-Zeitungs- und Inserateanalyse zu den Abstimmungen vom 9.2.20; SVIT (2020). Mietzinsentwicklung 2000 bis heute; So-Bli, 8.12.19; LT, 9.12.19; TA, 27.12.19; CdT, LT, NZZ, 8.1.20; TA, 9.1.20; CdT, LT, NZZ, 10.1.20; CdT, 11.1.20; So-Bli, 12.1.20; AZ, 13.1.20; LT, TA, 14.1.20; CdT, TA, 15.1.20; AZ, Exp, NF, NZZ, WW, WoZ, 16.1.20; CdT, SGT, 17.1.20; SoZ, 19.1.20; Blick, LT, Lib, TA, 20.1.20; WoZ, 23.1.20; NF, 25.1.20; So-Bli, 26.1.20; TA, 28.1., 29.1.20; NZZ, 30.1., 31.1.20; TA, 4.2., 8.2.20

3) BBl, 2020, S. 4377 ff.; NZZ Online, 29.1.20; SGL, 29.1.20; TA, 8.2.20; AZ, Blick, LT, Lib, NF, NZZ, QJ, SN, TA, TG, 10.2.20; WoZ, 13.2.20

4) Medienmitteilung BWO vom 1.3.20; AZ, Blick, CdT, NZZ, TA, 3.3.20

5) Aktennotiz BWO zu Mo. 20.3142; Medienmitteilung BR, WBF vom 8.4.20; Medienmitteilung BR, WBF, BAG vom 27.3.20; NZZ, 18.3.20; So-Bli, 22.3.20; TA, 24.3.20; Blick, LT, 25.3.20; LT, 26.3.20; AZ, LT, 1.4.20; NZZ, 4.4.20; So-Bli, 5.4.20; NZZ, 9.4.20; WoZ, 16.4.20; AZ, 18.4.20; NZZ, 28.4.20; TA, 29.4.20; So-Bli, 3.5.20; NZZ, 8.5.20; AZ, 9.5.20; So-Bli, 24.5.20; NZZ, 25.5., 4.6.20

6) Bernhard und Scaperrotta (2020). VOTO-Studie zur Volksabstimmung vom 9.2.20

7) Medienmitteilung BR, WBF, BAG vom 27.3.20; Blick, NZZ, TA, 28.3.20

8) AB NR, 2020, S. 521 ff.; AB SR, 2020, S. 265 ff.; Medienmitteilung RK-NR vom 29.4.20; NZZ, 4.4.20

9) AB NR, 2020, S. 270 ff.; AB NR, 2020, S. 477 ff.; AB NR, 2020, S. 546; AB NR, 2020, S. 553 ff.; AB SR, 2020, S. 219 ff.; AB SR,

2020, S. 267 f.; Medienmitteilung Sekretariat FK vom 2.5.20; Medienmitteilung WAK-NR vom 22.4.20; Medienmitteilung WAK-SR vom 29.4.20; NZZ, 28.4.20; TA, 29.4.20; NZZ, TA, 30.4.20; AZ, 5.5.20; NZZ, TA, 6.5.20; AZ, NZZ, TA, 7.5.20

10) Bericht WAK-NR vom 2.6.20; Medienmitteilung WAK-NR vom 13.5.20

11) Medienmitteilung WAK-NR vom 13.5.20; Medienmitteilung WAK-SR vom 19.5.20; NZZ, 14.5.20; CdT, 19.5.20; AZ, 22.5.20; NZZ, 25.5., 29.5.20

12) SoZ, 17.5.20; TA, 18.5.20; SoZ, 14.6.20; NZZ, 22.8.20; SoZ, 25.10.20

13) AB NR, 2020, S. 668 f.

14) AB NR, 2020, S. 663 ff.

15) AB SR, 2020, S. 395 ff.; AB SR, 2020, S. 448 f.; Medienmitteilung BR, WBF vom 1.7.20

16) Medienmitteilung BWO vom 6.7.20; Sotomo (2020). Volksinitiative Mehr bezahlbare Wohnungen. Abstimmungsanalyse

17) Medienmitteilung RK-SR vom 11.8.20

18) Medienmitteilung RK-SR vom 11.8.20; Mo. 20.3922

19) Medienmitteilung RK-SR vom 11.8.20

20) Medienmitteilung RK-SR vom 11.8.20

21) BBI 2020, S. 7517 ff.; Medienmitteilung BWO vom 2.9.20

22) BBI, 2020, S. 8307 ff.; BBI, 2020, S. 8341 ff.; Ergebnisbericht Vernehmlassung; Medienmitteilung BR, WBF vom 18.9.20; AZ, LT, NZZ, TA, 19.9.20; WW, 24.9.20

23) AB NR, 2020, S. 1889; Bericht RK-NR vom 26.6.20

24) AB NR, 2020, S. 1889; Bericht RK-NR vom 26.6.20

25) Bericht «Monitoring Geschäftsmieten»; Medienmitteilung BR, WBF vom 7.10.20; CdT, NZZ, TA, 8.10.20

26) Medienmitteilung RK-NR vom 9.10.20

27) Medienmitteilung BGer vom 16.11.20; NZZ, TA, 17.11.20

28) AB NR, 2020, S. 1982 ff.; NZZ, 28.10.20; TA, 29.10.20; AZ, CdT, NZZ, 30.10.20

29) Medienmitteilung RK-NR vom 6.11.20; Medienmitteilung RK-SR vom 13.11.20

30) AB NR, 2020, S. 2094 ff.; AZ, Blick, CdT, NZZ, 1.12.20

31) AB SR, 2020, S. 1137 ff.; Bund, NZZ, 3.12.20

32) BBI, 2020, S. 8307 ff.

33) AB SR, 2020, S. 1378 ff.

34) AB SR, 2020, S. 1378 ff.

35) AB SR, 2020, S. 1378 ff.

36) AB NR, 2020, S. 2610 ff.

37) Medienmitteilung BWO vom 8.7.20; TA, 8.4.20; APZ, AZ, 30.5.20; NZZ, 19.8.20; Blick, 3.10.20; APZ, AZ, NZZ, TA, TG, 6.10.20; TA, 31.12.20

38) Medienmitteilung BR, UVEK, ARE vom 24.6.20; Medienmitteilung BR, UVEK, ARE vom 29.4.20; Medienmitteilung UVEK, ARE, BR vom 29.1.20

39) Medienmitteilung UREK-NR vom 1.9.20

40) BBI 2020, S. 8430 f.; TA, 17.10.20

41) Medienmitteilung UREK-NR vom 11.8.20; Medienmitteilung UREK-SR vom 16.10.20

42) Medienmitteilung BR, UVEK, ARE vom 11.12.20

43) AB NR, 2020, S. 2686 ff.

44) AB NR, 2020, S. 239 ff.

45) Medienmitteilung ARE vom 31.3.20

46) AB NR, 2020, S. 1179; AB SR, 2020, S. 311 f.; AB SR, 2020, S. 624; BBI 2020, S. 5693 ff.

47) AB NR, 2020, S. 1137

48) BBI 2020, S. 3385 f.

49) AB NR, 2020, S. 2080 f.

50) Medienmitteilung WAK-NR vom 23.6.20

51) BBI 2020, S. 3368

52) AB NR, 2020, S. 1581 ff.

53) AB NR, 2020, S. 1575

54) BBI 2020, S. 3368

55) CS Immobilienstudie 2021; Medienmitteilung BWO vom 8.7.20; AZ, 18.1.20; AZ, LT, 5.3.20; TA, 10.3.20; SoZ, 15.3.20; AZ, 1.4.20; Blick, 7.4.20; TA, 8.4.20; SoZ, 12.4.20; Blick, 15.4.20; LT, 20.4.20; Blick, 4.5.20; AZ, 20.5.20; AZ, 30.5.20; NZZ, 10.6., 3.7., 9.7.20; CdT, 7.8.20; Blick, 10.8.20; NZZ, 19.8.20; CdT, 2.9.20; NZZ, 1.10.20; CdT, 9.10.20; Blick, NZZ, TA, 23.10.20; TA, 5.11.20; NZZ, 7.11.20; TA, 13.11., 16.11.20; SGT, 20.11.20; So-Bli, 22.11.20; NZZ, 25.11.20; TA, 4.12.20; LT, TA, 15.12.20; Blick, 16.12.20; NZZ, 17.12.20; TA, 31.12.20